

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sebuah perusahaan yang dibangun untuk menjalankan suatu bisnis atau usahanya pasti mempunyai tujuan yang diharapkan dapat diraih oleh pemilik perusahaan. Pemilik saham biasanya mengharapkan pengoptimalan laba terhadap sebuah saham agar investasi yang dikeluarkan pengoptimalan laba terhadap sebuah Saham agar Investasi yang dikeluarkan dapat kembali dengan cepat (pengembalian saham > investasi yang ditanam), atau penghasilan dari Investasi baru yang didapat memberikan kesejahteraan untuk pemilik perusahaan dan seluruh karyawannya. Selain itu, bukan hanya pemegang perusahaan yang mengharapkan penghasilan berdasarkan modal baru melainkan pihak Investor dan Kreditor juga berharap hal yang sama, dimana mereka akan mendapatkan keuntungan dari pemberian modal kepada perusahaan sebagai hasil yang didapatkan setelah memberikan jaminan modal untuk perusahaan (pengembalian Pinjaman > Pinjaman). Untuk mencapai tujuan tersebut maka dibutuhkan manajemen yang baik untuk perusahaan dapat mencapai target-target tertentu agar meraih keuntungan (Pendapatan > Beban). Dukungan manajemen berperan penting dalam perusahaan dimana ketika perusahaan dapat mencapai atau melebihi targetnya, maka berdampak pada citra perusahaan yang baik dan menumbuhkan kepercayaan pada investor dan kreditor untuk mempercayakan modalnya pada perusahaan tersebut.

Perusahaan dapat berjalan baik berdasarkan jumlah dana yang tersedia dan memadai. Dana tersebut dapat digunakan oleh perusahaan untuk menjalankan kegiatan operasional, dan biaya dalam membuka kantor cabang baru serta

melakukan ekspansi bisnis yang merupakan bagian dari pembiayaan bagi aktivitas investasi perusahaan, dan lainnya. Perolehan dana perusahaan yang bertujuan dalam memenuhi kepentingan biaya tersebut didapat dari beberapa sumber alternatif. Beberapa faktor mempengaruhi perusahaan untuk menentukan sumber alternatif tersebut salah satunya adalah pembiayaan bagi perusahaan *sector property dan real estate*.

Sector property dan real estate merupakan industri yang membidangi pengembangan suatu jasa dalam memberikan fasilitas dalam membangun kawasan berdasarkan asas keterpaduan maupun dinamis. Industri *sector property dan real estate* ini akan menghasilkan suatu produk seperti apartemen, pusat perbelanjaan, rumah, ruko maupun gedung perkantoran. Pembangunan yang banyak ditemui saat ini seperti apartemen, perumahan, pusat perbelanjaan, perkantoran, perhotelan, ruko, maupun tempat rekreasi yang ditemui pada setiap daerah di Indonesia membuktikan bahwa setelah krisis moneter, industri ini telah berkembang dan semakin menunjukkan kontribusi yang semakin pesat. Perkembangan yang semakin pesat dari hari ke hari membuat sektor ini menjadi semakin luas dan ramai diminati sehingga hal ini dapat berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan tersedianya banyak lapangan kerja baru.

Sektor properti di Indonesia yang bergerak dalam bidang pembangunan menjadikan lahan kian menipis dan terbatas. Disamping itu, peralihan wilayah pada kaum urban menuju wilayah sub-urban banyak terjadi akibat tingginya harga hunian yang terus melonjak. Berkaitan dengan kejadian tersebut, rupanya wilayah tersebut banyak diincar oleh pengembangan sektor properti terutama wilayah

Indonesia. Terlebih pada wilayah DKI Jakarta yang menjadi kebijakan pemerintah provinsi DKI Jakarta. Dengan adanya pembangunan sejumlah proyek properti dan beragam aktivitas ekonomi di kawasan Pulau reklamasi menjadikan sebuah sumber ekonomi baru. Kegiatan reklamasi dapat dipakai untuk mengatasi masalah keterbatasan lahan yang selanjutnya bisa dimanfaatkan untuk masyarakat menjadi sebuah lahan pemukiman baru tanpa harus melakukan penggusuran penduduk serta tidak membayar ganti rugi. Bahkan sejumlah perusahaan properti yang tergabung dalam Real Estate Indonesia mengapresiasi kebijakan anis Baswedan di Pulau reklamasi.

Hingga saat ini harga untuk sebuah perumahan yang dilansir Colliers International Indonesia di tahun 2014 meluncurkan harga berkisar 11,5 juta per-m² untuk perumahan dan apartemen yang ada di kota Bekasi seperti menjanjikan terbangunnya kota baru yang akan berkembang pesat. Pengembang properti memanfaatkan lahan-lahan kosong untuk membangun hunian sembari memperbaiki akses jalan ke pusat kota untuk memberikan jaminan yang menguntungkan di masa depan. Di Indonesia sendiri juga sudah bisa kita lihat bahkan membuat sebuah pulau reklamasi tepatnya di wilayah DKI Jakarta yang disebut dengan PULAU KITA untuk harga jual rumah di cluster Harmony dengan tipe ukuran 6x15 atau tipe 150/90 m² ditaksir mulai dari Rp2,7 Miliar hingga Rp3 Miliar.

Contoh lain dapat dilihat melalui PT Modernland Realty Tbk mengajukan perpanjangan masa penundaan atau moratorium atas kewajiban bunga surat Utang Global senilai 150 juta dolar AS yang akan jatuh tempo pada 30 Agustus 2021.

Berdasarkan laporan keuangan di bulan Maret 2021, Modernland Realty memberikan laporan keuntungan sebesar 82 miliar setara dengan \$82 juta Amerika Serikat pada kuartal pertama tahun ini dan aset total sebesar 17 triliun setara dengan \$1,7 miliar Amerika Serikat, termasuk kas dan setara kas sebesar 180 miliar setara dengan 18 juta dollar AS. Data laporan tahunan Modernland Realty pada tahun 2019 menunjukkan bahwa, perseroan bertotal liabilitas sebesar 8,88 triliun dimana kisaran ini terdapat utang jangka Panjang sebesar 6,8 triliun Serta Utang jangka pendek sebesar 2 triliun. Ekuitas di tahun 2019 sebesar 7,25 triliun, lebih kecil ekuitas daripada utang. (Blok-r, 2020)

Property dan Real Estate company bercirikan aset perusahaan yang bernilai pada tingginya investasi dan bernilai cukup aman dan stabil. Oleh karena itu, rumah mempunyai potensi harga yang naik sebesar 2x lipat untuk kurun kurun waktu 5 hingga 10 tahun ke depan. Kelebihan lainnya adalah sektor ini berjalan pada trend global dimana Indonesia mengalami proses urbanisasi yang cepat. Terdapat 50% lebih penduduk Indonesia yang menempati daerah perkotaan sebagai tempat huni saat ini. Beberapa tahun silam, terdapat pernyataan PBB atau Perserikatan Bangsa-Bangsa yang memberikan pernyataan di tahun 2050 memprediksikan 2/3 penduduk Indonesia bertempat tinggal di wilayah perkotaan. Hal ini membuktikan bahwa akan terbangunnya banyak rumah, apartemen, dan kondominum di daerah Indonesia bagian kota sebagai bentuk pemenuhan dari permintaan di masa yang akan datang, sementara Indonesia saat ini terbebani pada backlog sekitar 13,5 juta unit yang membuat presiden Joko Widodo di bulan April 2015 merilis Program Satu Juta Rumah. Dalam keadaan seperti ini mengindikasikan tanah yang terbatas

di daerah perkotaan menjadikan kenaikan harga yang fluktuatif, sehingga hal ini membuat para pengembang fokus terhadap properti vertikal seperti apartemen dan kondominium namun pastinya semakin besar kebutuhan dalam modalnya.

Informasi yang didapat dari cnbcindonesia.com ditengah kejatuhan indeks harga saham gabungan harga saham emiten properti dan real estate mampu memimpin top gainers pada perdagangan Kamis 22 Oktober 2020. Diawali oleh saham Alam Sutera yang melonjak 22,76% di harga Rp.151/saham, dilanjutkan dengan menguatnya saham Agung Podomoro sebesar 10,68% di posisi Rp.114/saham terakhir ada saham Grup Lippo, Lippo Karawaci yang diakhiri mengingkat 6,92% di level Rp.139/saham.

Berdasarkan pemaparan informasi tersebut, perusahaan yang bergerak dalam sektor ini berhadapan pada persaingan lingkungan yang terus berkembang pada banyak daerah di Indonesia. Pengambilan keputusan terkait struktur modal menjadi penting pada sektor ini seperti keputusan pendanaan yang dialami oleh manajer. Maka itu, diperlukan kehati-hatian pada penetapan struktur modal yang harus dipertimbangkan oleh manajer keuangan agar perusahaan dapat mengalami peningkatan nilai dan berkompetitif dengan unggul. Baik buruknya suatu keputusan struktur modal berdampak pada timbulnya biaya modal yang mempengaruhi nilai perusahaan, dimana semakin baik suatu keputusan modal maka akan lebih efektif dan menurunkan biaya modal namun buruknya keputusan modal akan meningkatkan biaya modal. Perusahaan dapat berjalan baik bukan hanya berdasarkan struktur keputusan modal, melainkan juga dari keefektifan, keefisienan, dan produktifitas dalam mengelola perusahaan dapat mempengaruhi

kinerja perusahaan. Selanjutnya, kinerja perusahaan akan berpengaruh pada pengambilan susunan rencana usaha perusahaan di masa depan bagi keberlangsungan perusahaan.

Secara keseruhan, modal masih menjadi fokus utama dalam masalah sektor ini, karena sektor ini membutuhkan kecukupan modal untuk menunjang berlangsungnya proyek perusahaan yang akan direlisasi dan bertumpu modal yang tertanam di awal, seperti sebuah lahan untuk pembangunan yang sangat memakan banyak modal yang cukup untuk kemudian dijual. Oleh karena itu, organisasi di bidang ini membutuhkan aset dari berbagai kelompok sebagai pekerjaan untuk mendukung modal awal dan kemudian organisasi harus memiliki opsi untuk mengembalikan modal.

Kinerja Keuangan adalah penggambaran kondisi keuangan organisasi dalam periode tertentu dengan memasukkan bagian dari aset dan diperkirakan melalui tanda-tanda kecukupan modal, likuiditas, dan profitabilitas. Data keuangan juga merupakan tahap penting dalam memberikan evaluasi perubahan yang diharapkan dalam aset keuangan yang mungkin akan menjadi kontrol di masa depan dalam mengantisipasi batas penciptaan tergantung pada aset yang tersedia. Selain itu, pemimpin perusahaan maupun manajemen membutuhkan laporan keuangan yang sudah dianalisa untuk digunakan sebagai alat pengambilan keputusan selanjutnya di masa depan. Analisa laporan keuangan dapat digunakan dalam evaluasi kinerja keuangan, sedangkan dalam menganalisa *Financial Statement* dapat menggunakan *Ratio Financial* dimana rasio keuangan merupakan alat ukur yang paling sering digunakan dalam analisa keuangan. Rasio keuangan ini menginterpretasikan

keadaan keuangan dan hasil operasi pada perusahaan dengan menghubungkan berbagai perkiraan yang ada di laporan keuangan. Jika dipaparkan pada satu perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI pada kurun waktu 2016-2018 terkait profitabilitas yang diproksikan melalui (ROA) bersifat fluktuatif. Terdapat kenaikan dan penurunan nilai pada tahun 2016 dengan profitabilitas sebesar 5,651, tahun 2017 sebesar 7,032, dan tahun 2018 sebesar 7,713. Kenaikan dan penurunan profitabilitas dari waktu ke waktu merupakan hal yang menarik jika di teliti secara mendalam.

Berkaitan dengan penelitian yang dilakukan, peneliti menelaah kasus penelitian serupa yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti. Pada studi perusahaan pakan ternak yang dilakukan (Ainiyah & Khuzaini, 2016), mengatakan terjadinya *Debt to Equity Ratio* yang meningkat di perusahaan pakan ternak yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia akan berdampak pada penurunan profitabilitas dikarenakan keharusan perusahaan membayar bunga atas pinjaman yang besar dan relatif tinggi dari aset yang perusahaan miliki. Dimana juga (N. M. V. Sari & Budiasih, 2014) mengatakan bahwa peningkatan utang berpengaruh terhadap besar atau kecilnya laba bagi perusahaan. Hal ini merupakan cerminan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban, dimana beberapa bagian modal sendiri membayar seluruh kewajibannya dikarenakan besarnya penggunaan utang maka kewajiban semakin besar. Selanjutnya, (N. M. V. Sari & Budiasih, 2014) mengatakan bahwa dalam menggunakan utang untuk sumber dana dapat bermanfaat, misalnya terjadi pengurangan jumlah pembayaran pajak sebab beban bunga tetap yang timbul dari utang tersebut berbeda dengan pembayaran deviden

yang tidak mengalami pengurangan pembayaran pajak. Namun, menggunakan utang menimbulkan ancaman akan biaya keagenan dan kebangkrutan sehingga dalam penggunaan utang juga terdapat kerugian.

Lain halnya pada Sari, (Marusya & Magantar, 2016) mengatakan bahwa dalam membuat prediksi ROA melalui arah koefisien negatif dapat menggunakan DAR, yang berarti ROA akan mengalami penurunan jika DAR mengalami peningkatan (terjadinya penurunan kinerja perusahaan). Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan kewajiban menyebabkan biaya kepailitan lebih besar daripada dana cadangan tugas dari biaya bunga kewajiban atas kewajiban, sehingga mengurangi kinerja keuangan seperti yang diperkirakan oleh ROA. Rasio Hutang terhadap Ekuitas yang tinggi menunjukkan pemanfaatan kewajiban yang tinggi pada sumber pembiayaan perusahaan yang merupakan bahaya besar bagi perusahaan dengan asumsi tidak dapat membayar komitmennya saat jatuh tempo. Untuk situasi ini, kemajuan kegiatan perusahaan akan terganggu dan biaya bunga akan lebih tinggi, sehingga perusahaan harus mengurangi manfaat perusahaan.

Berdasarkan konsep yang sudah diuraikan diatas, penelitian ini menggunakan variabel *Debt to Assets Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) untuk variabel independen yang berpengaruh terhadap profitabilitas. Kemudian, pada saat itu, produktivitas sebanding dengan keuntungan dari sumber daya (ROA) organisasi di bidang properti dan tanah yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dengan Judul **“ANALISIS STRUKTUR MODAL TERHADAP PROPITABILITAS PADA PERUSAHAAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah pada penelitian ini yang terurai dalam latar belakang diatas, yaitu

1. Keputusan pendanaan merupakan salah satu keputusan penting yang dialami manajer keuangan yang berkaitan dengan kegiatan operasional perusahaan. Oleh sebab itu, perlunya sikap berhati-hati yang harus ditanamkan pada manajer keuangan dalam menetapkan struktur modal yang diharapkan perusahaan nilai perusahaan dapat meningkat dan unggul dalam berkompetitif. Baik buruknya keputusan struktur modal berdampak pada biaya modal perusahaan yang dapat meningkatkan nilai dan profitabilitas perusahaan, dimana buruknya keputusan struktur modal menimbulkan biaya modal yang tinggi, sementara efektifnya keputusan struktur menimbulkan biaya modal yang rendah.
2. Modal masih menjadi fokus utama dalam masalah sektor ini, karena Sektor ini membutuhkan dana yang cukup untuk membantu usaha organisasi yang diakui dan tergantung pada modal awal, misalnya pembelian tanah, pembangunan rumah, bangunan yang benar-benar membutuhkan banyak modal yang memadai. uang untuk kemudian dijual. Oleh karena itu, organisasi di bidang ini membutuhkan uang muka dari berbagai pertemuan sebagai upaya untuk membiayai modal awal dan kemudian organisasi harus memiliki opsi untuk mengembalikan modal.
3. Banyaknya masalah yang muncul berkaitan dengan modal, menuntut perusahaan menyediakan modal dalam pengembangannya agar terus

berkembang. Namun, perolehan modal yang berasal dari utang harus dikembalikan sebagai kewajiban dari perusahaan. Banyak analisa yang dilakukan dalam hal ini salah satunya adalah analisa rasio solvabilitas dan profitabilitas seberapa besar utang diporsikan terhadap laba. Oleh sebab itu, rasio menjadi menarik untuk dianalisa lebih lanjut.

4. Memanfaatkan obligasi sebagai sumber aset dapat membantu, misalnya ada penurunan ukuran angsuran penilaian karena biaya bunga yang layak yang muncul dari kewajiban tidak sama dengan angsuran keuntungan yang tidak mengalami kerugian. pengurangan biaya angsuran. Bagaimanapun, penggunaan kewajiban merupakan bahaya biaya keagenan dan kebangkrutan sehingga dalam penggunaan kewajiban ada juga kemalangan.

1.3. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini yaitu waktu yang sangat terbatas dan minimnya ilmu pengetahuan yang dimiliki peneliti, sehingga peneliti memfokuskan pengukuran Struktur modal kepada Debt to Assets Ratio (DAR), *Debt to Equity Ration* (DER), serta Return On Assets (ROA) di *Property dan Real Estate company* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016-2020.

1.4. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini yang menjadi fokus permasalahan peneliti, adalah

1. Apakah Debt to Assets Ratio (DAR) berpengaruh secara signifikan terhadap Profitabilitas (ROA) pada *Property dan Real Estate company* yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI)
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh secara signifikan terhadap Profitabilitas (ROA) pada *Property dan Real Estate company* yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI)
3. Apakah DAR dan DER berpengaruh signifikan secara simultan terhadap ROA pada *Property dan Real Estate company* yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI)

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Penetapan rumusan masalah sebelumnya, tujuan dari penelitian ini yaitu

1. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh Debt to Assets Ratio (DAR) Terhadap Profitabilitas (ROA) pada *Property dan Real Estate company* yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI)
2. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap Profitabilitas (ROA) pada *Property dan Real Estate company* yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI)
3. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh Debt to Assets Ratio (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara simultan terhadap Profitabilitas (ROA) pada *Property dan Real Estate company* yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI)

1.6. Manfaat Penelitian

1.6.1. Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis pada penelitian ini, yaitu

1. Sebagai perkembangan teori terkait analisa Debt to Assets Ratio (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER).
2. Sebagai perkembangan konsep terkait profitabilitas (ROA)

1.6.2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis dalam Penelitian ini, yaitu

1. Bagi Objek Penelitian

Peneliti berharap dapat memberikan masukan untuk berbagai perusahaan agar semakin baik mengendalikan keuangan secara efektif dan efisien pada perusahaan tersebut.

2. Bagi Universitas Putera Batam

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam mahasiswa mencari bahan referensi dan mencari sumber ilmu pengetahuan dimana penelitian ini berkaitan dengan mata kuliah metodologi penelitian tentang keuangan. Peneliti berharap akan semakin banyak mahasiswa yang dapat mengembangkan penelitian ini sehingga dapat memperluas ilmu.