

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Kondisi jaman yang saat ini dimana kondisi perekonomian sedang memiliki masa kesulitan yang ditambah lagi dengan adanya musibah wabah seluruh dunia yaitu covid-19 menuntut masyarakat harus lebih teliti dan mampu mengelola keuangan dengan baik dengan memajemen. Salah satu cara umum yang dilakukan untuk mengelola uang dengan baik adalah dengan cara melakukan investasi. Investasi banyak dilakukan dengan cara berbagai macam instrumen *finance* atau keuangan seperti membeli rumah, emas, tanah dan juga dalam bentuk penyertaan modal di sebuah perusahaan dengan cara membeli sahamnya. Investasi yang saat ini paling mudah dan murah yaitu dengan cara membeli saham. Sebab harga saham yang saat ini terjangkau paling murah adalah di harga 50 rupiah per lembar saham atau 5000 rupiah per lot. Masyarakat yang berinvestasi di pasar modal disebut sebagai investor walaupun yang dimilikinya hanya ratusan lembar saham atau beberapa lot saja.

Saat membeli saham di pasar modal tentunya investor selaku masyarakatan yang berinvestasi wajib memiliki pengetahuan akan analisis dengan cara memperhatikan laporan keuangannya karena cermin aktivitas kegiatan perusahaan dapat dilihat dengan perubahan laporan keuangan setiap item. *Capital gan* dan dividen merupakan *return* bentuk keuntungan yang dapat diperoleh investor dengan berinvestasi di pasar modal. Selisih harga merupakan keuntungan atau *return* yang dapat diperoleh karena merupakan hal yang berkaitan dengan

selisih harga saham saat membeli dan menjual. Sementara jika dividen adalah keuntungan yang dibagikan perusahaan atas aktivitas keuangannya selama satu periode, namun pembagian dividen tersebut harus sesuai dengan RUPS yang diselenggarakan oleh perusahaan.

Perusahaan untuk memperoleh keuntungan sehingga mampu membagikan dividen kepada investornya diperlukan modal yang cukup kuat. Sehingga dengan modal yang kuat perusahaan dapat melaksanakan kegiatannya seperti membayar hutang, ekspansi usaha maupun yang lainnya demi memperoleh keuntungan. Modal yang dimiliki perusahaan tersebut dapat dilihat pada laporan keuangan yang setiap tahunnya *dipublish* oleh emiten di laman Bursa Efek Indonesia. Emiten disebut juga sebagai perusahaan. Sebab emiten yang telah *listing* atau *publish* di bursa efek diwajibkan untuk menyampaikan laporan keuangannya setiap tahunnya. Bagi perusahaan pada umumnya listing di bursa efek untuk menjual sebagian kepemilikannya di publik merupakan salah satu cara untuk memperoleh modal tambahan sebab modal sendiri yang dimiliki terasa masih dirasa kurang. Modal yang ada pada laporan keuangan mencerminkan struktur modal yang dimiliki perusahaan. Pondasi utama perusahaan untuk menjalankan roda aktiitas usahanya adalah modal yang baik atau kekayaan yang ada di aset (Prasasti, 2018:20). Struktur modal yang ada di perusahaan merupakan hasil dari kombinasi antara efektifitas dan efisiensi pendanaan yang baik agar nantinya modal yang ada dapat dialokasikan dengan baik.

Struktur modal yang ada di perusahaan atau emiten yang listing adalah bentuk perimbangan keuangan modal yang ada antara modal dari luar perusahaan

maupun dari modal sendiri. Dalam adanya struktur modal di perusahaan dapat melihat bagaimana kondisi yang sebenarnya tentang keuangan, kondisi tersebut bisa baik ataupun buruk maka dari itu sangat penting sekali untuk dipahami investor. Sehingga memahami kondisi keuangan struktur modal sangat diperlukan. Perusahaan dapat saja mengalami kondisi kerugian apabila hutang jangka panjang di perusahaan dinilai lebih banyak apabila dibandingkan dengan laba dari pendapatan ditahan. Maka dari itu seorang investor wajib memahami struktur modal yang ada pada perusahaan yang akan dipilihnya sebelum membeli sahamnya. Struktur modal memiliki dampak terhadap posisi keuangan perusahaan dan dapat memberikan pengaruh akan nilai perusahaan tersebut oleh karenanya struktur permodalan yang baik dan tepat sangat diperlukan demi terjainnya kehidupan atau keberlangsungan usaha itu sendiri. Dalam rasio salabilitas dapat mengukur tentang struktur modal perusahaan yang banyak jenisnya rasio, salah satunya dengan *Debt to equity ratio* (DER) (Rahman, 2018:19).

Di bursa efek pasar modal Indonesia ada banyak pilihan perusahaan-perusahaan yang masuk dalam kategori berbagai sektor diantaranya merupakan sektor *property* dan *real estate* yang umum diketahui. Struktur modal yang baik juga sangat diperlukan pada perusahaan sektor tersebut dimana dengan adanya struktur modal yang baik dapat menjamin keberlangsungan hidup usaha dan aktivitasnya demi mendapatkan atau memperoleh keuntungan yang maksimal. Berikut ini merupakan tabel yang menggambarkan perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia) :

**Tabel 1.1** Pertumbuhan Struktur Modal *Real Estate* dan *Property*

KODE SAHAM	TAHUN					Pertumbuhan
	2016	2017	2018	2019	2020	
APLN	1.58	1.50	1.42	1.30	1.68	6.33%
ARMY	1.17	0.43	0.27	0.28	0.18	-84.62%
ASRI	1.81	1.42	1.19	1.07	1.26	-30.39%
BAPA	0.67	0.49	0.35	0.06	0.06	-91.04%
BAPI	0.29	15.4	23.9	0.36	0.46	58.62%
BCIP	1.58	1.34	1.07	1	1.04	-34.18%
BEST	0.54	0.49	0.51	0.43	0.44	-18.52%
BIKA	1.59	2.41	2.54	2.84	-10.3	-745.28%
<b>RATA-RATA PERTUMBUHAN</b>						<b>-117.38%</b>

Sumber : Lembar Saham.com 2021

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwasanya struktur modal mengalami fluktuatif kenaikan yang berbeda beda namun rata-rata secara keseluruhan mengalami penurunan. Pada perusahaan Agung Podomoro Land Tbk (APLN) pada tahun 2016 sebesar 1,58 % menjadi 1,68 % pada tahun 2020 sehingga pertumbuhan struktur modalnya selama 5 tahun terakhir mengalami peningkatan sedikit sebesar 6,33 %. Pada perusahaan Armidian Karyatama Tbk (ARMY) periode tahun 2016 sebesar 1,17 % menjadi 0,18 % pada tahun 2020 sehingga pertumbuhan struktur modalnya selama 5 tahun terakhir mengalami penurunan signifikan sebesar - 84,62%. Pada perusahaan Alam Sutera Tbk (ASRI) pada tahun 2016 sebesar 1,81 % menjadi 1,26 % pada tahun 2020 sehingga pertumbuhan struktur modalnya selama 5 tahun terakhir mengalami penurunan signifikan sebesar -30,39%.

Pada perusahaan Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) pada tahun 2016 sebesar 0,67 % menjadi 0,06 % pada tahun 2020 sehingga pertumbuhan struktur modalnya selama 5 tahun terakhir mengalami penurunan signifikan sebesar - 91,04%. Pada perusahaan Bhakti Agung Propertindo Tbk (BAPI) pada tahun 2016 sebesar 0,29 % menjadi 0,46 % pada tahun 2020 sehingga pertumbuhan struktur modalnya selama 5 tahun terakhir mengalami peningkatan signifikan sebesar 58,62%. Pada perusahaan Bumi Citra Permai Tbk (BCIP) pada tahun 2016 sebesar 1,58 % menjadi 1,04 % pada tahun 2020 sehingga pertumbuhan struktur modalnya selama 5 tahun terakhir mengalami penurunan signifikan sebesar - 34,18%. jika struktur modal mengalami penurunan tentu akan mempengaruhi persepsi investor sehingga dapat mempengaruhi likuiditas dan profitabilitasnya

Pada perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) pada tahun 2016 sebesar 0,54 % menjadi 0,44% pada tahun 2020 sehingga pertumbuhan struktur modalnya selama 5 tahun terakhir mengalami penurunan signifikan sebesar -18,52%. Pada perusahaan Binaka Jaya Abadi Tbk (BIKA) pada tahun 2016 sebesar 1,59 % menjadi -10,3% pada tahun 2020 sehingga pertumbuhan struktur modalnya selama 5 tahun terakhir mengalami penurunan paling signifikan sebesar -745,28% yang dapat berdampak pada modal yang dimiliki perusahaan dari perdagangan surat berharga saham yang dibeli oleh investor.

Dari pertumbuhan struktur modal pada perusahaan-perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tersebut selama 5 tahun terakhir diperoleh berbagai macam angka pertumbuhannya namun secara keseluruhan bahwasanya selama 5 tahun terakhir tersebut apabila dirata-ratakan diperoleh penurunan struktur

modal sebesar -117,38% yang mana dapat berdampak pada modal yang dimiliki. Sehingga mempengaruhi kinerja perusahaan untuk mendapatkan keuntungan, bahkan mempengaruhi persepsi investor terhadap saham perusahaan.

Begitu pentingnya struktur modal dalam perusahaan namun pada perusahaan-perusahaan tersebut malah mengalami penurunan yang cukup sangat signifikan. Dengan adanya struktur modal perusahaan dapat menentukan perimbangan dan proporsi faktor apa saja yang dapat mempengaruhinya dan ini perlu diketahui serta dipahami. Menurut Riyanto dalam (Lisiana & Widyarti, 2020:9) rasio likuiditas dan profitabilitas dapat mempengaruhi penurunan dari struktur modal perusahaan-perusahaan.

Likuiditas memiliki hubungan secara teoritis dimana jika likuiditas yang dimiliki perusahaan cukup rendah atau menurun tentunya perusahaan akan dinilai kurang baik dan investor akan enggan menempatkan dananya pada perusahaan sehingga modal yang diperoleh dari investor akan semakin sedikit pula dan berujung pada profit yang diharapkan. Hasil penelitian dari berbagai sumber dapat mendukung pernyataan ini seperti (Afa and Hazmi 2020:1) dengan penelitian yang berjudul “Pengaruh Likuiditas, Risiko Bisnis dan Struktur Aktiva terhadap Struktur Modal” menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Hal ini dikarenakan keadaan sehat perusahaan dapat diindikasikan dengan melihat apakah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban dapat terpenuhi dengan tingkat likuiditas yang semakin tinggi. Penelitian yang dilakukan (Firta, 2021:1) juga dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas Dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di

BEI Pada Tahun 2013 -2017” menyatakan bahwa struktur modal dapat dipengaruhi oleh likuiditas.

Utang yang ada di perusahaan menjadi modal untuk menjalankan aktivitas usahanya sehingga memiliki hubungan terhadap struktur modal perusahaannya. Penelitian yang dilakukan oleh (Peter & Tanadi, 2020:1) yang berjudul mendukung pernyataan peneliti yakni “Analisis pengaruh profitabilitas dan hutang terhadap struktur modal perusahaan” yang mana Profitabilitas mempengaruhi struktur modal perusahaan. (Ariyanto, 2018:1) dengan judul “Pengaruh profitabilitas, struktur aktiva dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI 2013-2017” juga mendukung dengan hasil penelitiannya bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan.

Dari berbagai uraian yang ada dari penelitian terdahulu yang mendukung pernyataan peneliti dan masalah yang ada maka objek yang diteliti dapat difokuskan dengan judul **“Analisis Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Real Estate Dan Property Yang Terdaftar Di BEI”**.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Peneliti dapat menarik kesimpulan berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan seperti ini dan dalam bentuk identifikasi masalah :

1. *Debt to Equity Ratio* perusahaan *Real Estate* dan *Properti* yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami penurunan rata-rata sebesar -117,38%.

2. *Current Ratio* pada perusahaan *Real Estate* dan *Properti* mengalami penurunan yang dapat dipengaruhi oleh likuiditas karena dampaknya pada *Debt to Equity Ratio* perusahaan.
3. Penurunan *Debt to Equity Ratio* perusahaan dan *Properti* disebabkan dengan adanya *Net Profit Margin* sebagai penilai yang dilakukan investor.

### 1.3. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah seperti berikut ini :

1. Variabel struktur modal sebagai dependen (Y) dalam penelitian ini dapat diukur dengan jenis rasio DER (*Debt to Equity Ratio*).
2. Variabel independen (X<sub>1</sub>) yang digunakan adalah Likuiditas dan diukur dengan *Current Ratio* (CR).
3. Variabel independen (X<sub>2</sub>) yang digunakan adalah Profitabilitas dan diukur dengan *Net Profit Margin* (NPM).
4. Objek Penelitian pada perusahaan *Real Estate* dan *Properti* yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI)
5. Objek penelitian ini dilakukan pada data penelitian yang selama 5 tahun terakhir laporan keuangan *publish* yakni dari tahun 2016-2020 dan terdaftar di Bursa.

### 1.4. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dapat diambil oleh peneliti berdasarkan batasan yang telah ditentukan maka rumusan masalahnya seperti ini :

1. Apakah *Current Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *Debt to Equity Ratio* perusahaan *Real Estate* dan *Properti* yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

2. Apakah *Net Profit Margin* berpengaruh signifikan terhadap *Debt to Equity Ratio* perusahaan *Real Estate* dan *Properti* yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
3. Apakah *Current Ratio* dan *Net Profit Margin* berpengaruh signifikan terhadap *Debt to Equity Ratio* perusahaan *Real Estate* dan *Properti* yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Dari rumusahan masalah maka peneliti dapat membuat tujuan penelitian seperti pada berbagai point di bawah ini :

1. Untuk mengetahui pengaruh signifikan *Current Ratio* terhadap *Debt to Equity Ratio* perusahaan *Real Estate* dan *Properti* yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Untuk mengetahui pengaruh signifikan *Net Profit Margin* terhadap *Debt to Equity Ratio* perusahaan *Real Estate* dan *Properti* yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Untuk mengetahui pengaruh signifikan *Current Ratio* dan *Net Profit Margin* terhadap *Debt to Equity Ratio* perusahaan *Real Estate* dan *Properti* yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI).

### **1.6. Manfaat Penelitian**

#### **1.6.1. Manfaat Teoritis**

- a. Bagi peneliti sendiri

Secara teoritis bagi peneliti sendiri penelitian ini bermanfaat dalam menambah wawasan tentang investasi pasar modal yang berkaitan dengan analisis struktur modal

b. Bagi civitas akademika UPB (Universitas Putera Batam)

Bagi civitas akademika dari hasil ini nantinya dapat dijadikan bahan analisis dalam pembelajaran matakuliah manajemen keuangan maupun analisis investasi saham pada pasar modal sehingga menambah wawasan mahasiswa.

c. Bagi perusahaan

Hasil dari penelitian ini nantinya dapat dijadikan bahan kajian dan acuan bagi perusahaan sehingga mampu mengambil tindakan keputusan yang baik dan seoptimal mungkin.

d. Bagi penelitian selanjutnya

Untuk penelitian selanjutnya dengan adanya hasil dari penelitian ini dapat dijadikan perbandingan dan mengambil teori sehingga mendukung penelitiannya dan penelitian dapat berkembang lebih banyak dan optimal mungkin.

### **1.6.2. Manfaat Praktis**

1. Bagi peneliti sendiri

Bagi peneliti sendiri hasilnya dapat dijadikan bahan analisis saat memilih saham perusahaan terutama bagi perusahaan sektor yang menjadi objek penelitian sebelum membeli saham sehingga tidak salah langkah untuk memiliki dan berinvestasi.

2. Bagi civitas akademika Universitas Putera Batam

Bagi civitas akademik dari hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan rujukan atau peneliti terdahulu dalam membuat penelitian lebih lanjut demi pengembangan hasil penelitian.

### 3. Bagi perusahaan

Bagi perusahaan dapat membuat kebijakan agar lebih memperhatikan struktur modal yang ada sehingga dapat meningkatkan pendapatan dan akhirnya dapat memaksimalkan keuntungan bagi investor dan investor pula akan tertarik untuk menempatkan dananya sebagai modal tambahan bagi perusahaan.