

BAB I PENDAHULUAN

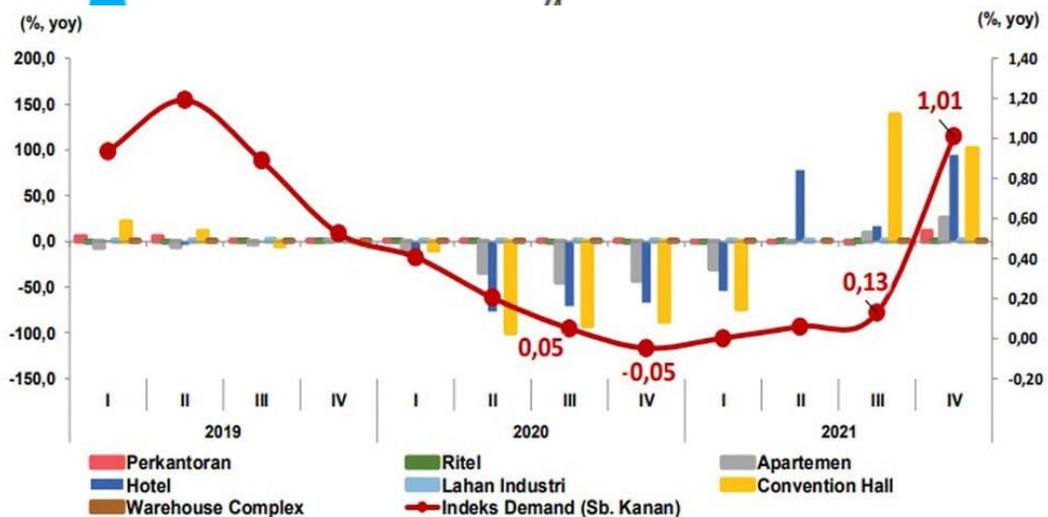
1.1 Latar Belakang

Kondisi ekonomi global pada saat ini terus mengalami kemajuan hal ini akan menimbulkan persaingan bisnis yang semakin ketat, terlebih lagi saat ini Indonesia sudah memasuki era Asean Economic Community (AEC) atau Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) yang bertujuan untuk meningkatkan stabilitas perekonomian, serta diharapkan mampu mengatasi permasalahan ekonomi di negara Asean. Pembentukan pasar bebas ini nantinya memungkinkan satu negara menjual barang dengan mudah ke negara-negara lain di seluruh Asia Tenggara sehingga persaingan akan menjadi semakin ketat (www.kompas.com).

Persaingan membuat setiap perusahaan untuk terus meningkatkan kinerja untuk mencapai tujuannya. Tujuan utama perusahaan adalah memperoleh keuntungan atau laba yang maksimal, adanya keuntungan tersebut maka modal dan aset perusahaan akan bertambah serta meningkatkan kemampuan perusahaan dalam melakukan operasinya, keuntungan yang diperoleh selain ditentukan oleh kemampuan perusahaan itu sendiri, dipengaruhi juga oleh tingkat persaingan. Setiap perusahaan harus mampu menciptakan nilai-nilai baru atau inovasi untuk dapat bertahan dan mampu menggungguli para pesaing-pesaingnya, sehingga menjadi perusahaan yang unggul, untuk mendapatkan keuntungan yang besar, maka perusahaan membutuhkan dana yang dapat digunakan untuk investasi atau untuk menjalankan usahanya (Ginting, 2019).

Kebutuhan pendanaan dapat berasal dari sumber internal perusahaan atau sumber eksternal perusahaan. Sumber internal adalah sumber dana yang berasal dari dalam perusahaan itu sendiri, yaitu misalnya modal sendiri yang telah dimiliki oleh perusahaan. Sedangkan sumber eksternal adalah sumber dana yang diperoleh dari luar perusahaan, yaitu misalnya hutang baik hutang jangka panjang maupun hutang jangka pendek. Keputusan pendanaan yang akan digunakan memiliki peranan penting terhadap kinerja perusahaan serta berpengaruh terhadap semua aspek aktivitas perusahaan (Supiyadi, Ramdhonah, & Fithriani, 2018).

Pemilihan sektor property dan real estate didasarkan pada kondisi, dimana sektor tersebut mengalami perkembangan yang baik sesuai dengan informasi yang di tunjukkan oleh perkembangan property komersial (PPKOM). Berdasarkan data series perkembangan property komersial (PPKOM) dapat diperoleh informasi bahwa permintaan property komersial meningkat sebesar 1,01% (yoy), lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya yaitu 0,13% (yoy). Peningkatan yang didorong oleh kategori jual yang naik 0,96% (yoy), lebih tinggi di bandingkan dengan 0,12% (yoy) pada kuartal sebelumnya karena terdapat perbaikan permintaan pada segmen perkantoran jual dan segmen lahan industri. Sedangkan pada kategori sewa, permintaan property komersial juga menunjukkan tren meningkat dan tumbuh 10,41% (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan pada kuartal sebelumnya yaitu 1,48% (yoy), hal ini dipengaruhi oleh kenaikan permintaan pada beberapa segmen diantaranya perkantoran sewa, ritel sewa, dan hotel. (www.bi.go.id)



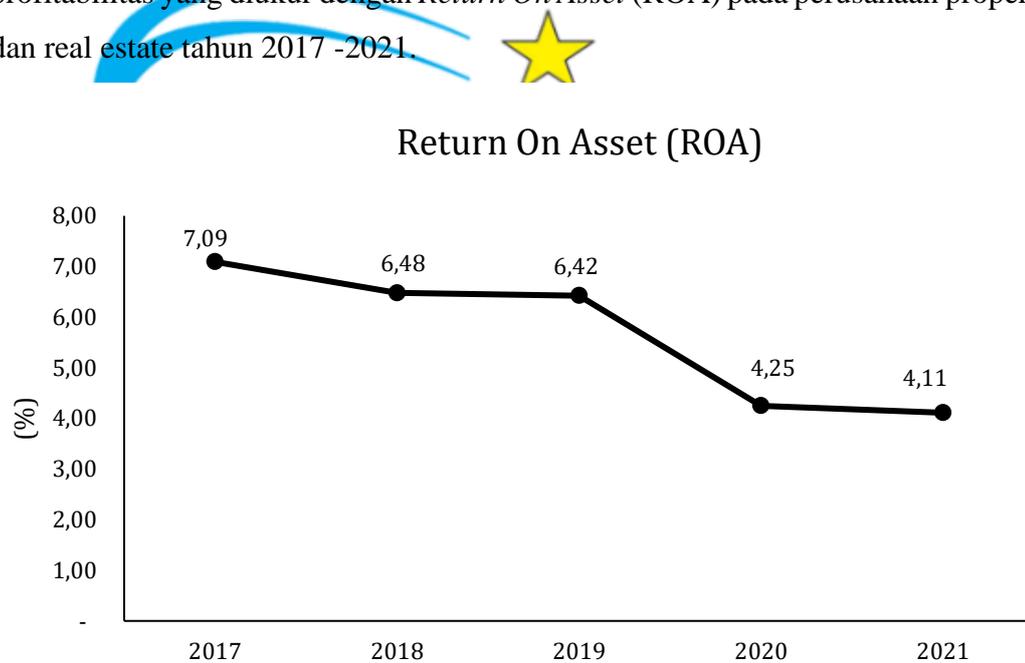
Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Tahunan Indeks Demand Property Komersial (% yoy)

Sumber: Bank Indonesia (2022)

Pesatnya perkembangan industri property dan real estate diprediksi akan terus mengalami kenaikan, hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan dan minat pembeli yang semakin bertambah setiap tahunnya yang secara otomatis akan meningkatkan penjualan dan laba perusahaan di bidang property dan real estate tersebut. Laba yang terus meningkat akan menarik minat investor untuk menanamkan modalnya karena para investor yakin bahwa sektor tersebut dapat menjanjikan keuntungan yang terus meningkat setiap tahunnya. Dengan tingkat

laba yang baik dan banyaknya investor akan membuat perkembangan di sektor ini lebih maju dan dapat meningkatkan perekonomian negara ke arah yang lebih baik (Yunita et al., 2019).

Profitabilitas dijadikan sebagai alat ukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba selama jangka waktu periode tertentu serta melihat seberapa efektif perusahaan mengelola aset yang dimilikinya. Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir, 2015:196). *Return on asset* (ROA) merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menghasilkan keuangandengan memanfaatkan total aktiva yang dimilikinya. Berikut merupakan data rata-rata profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan property dan real estate tahun 2017 -2021.



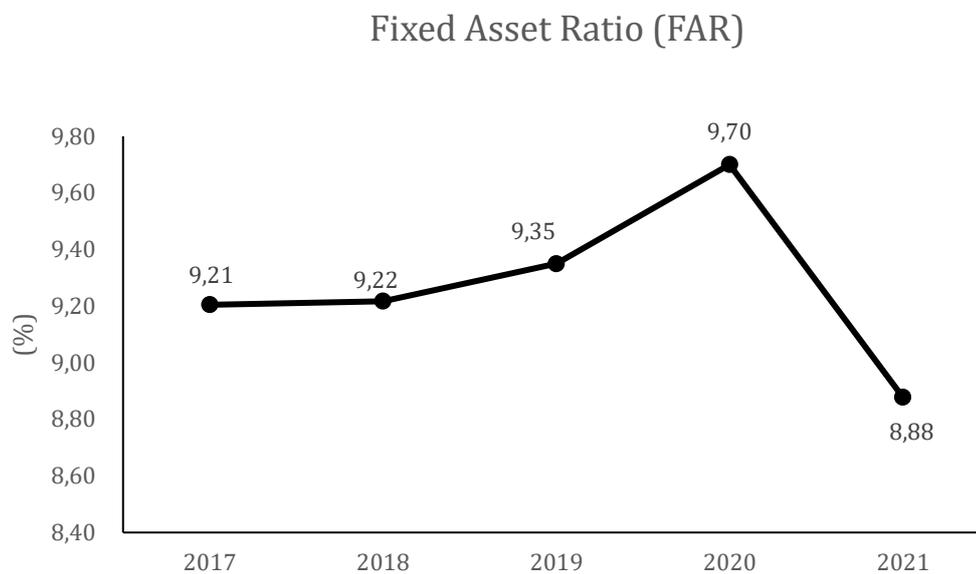
Gambar 1.2 Grafik Rata-rata Profitabilitas (*Return On Asset*) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017-2021

Sumber: Data diolah (2022)

Berdasarkan Gambar 1.2 menunjukkan bahwa rata-rata *Return On Asset* (ROA) mengalami penurunan yang signifikan pada tahun 2017 hingga 2021, dimana pada tahun 2017 sebesar 7,09% dan pada tahun 2021 penurunan mencapai 4,11% dari tahun sebelumnya. Data ini menunjukkan bahwa perusahaan dalam keadaan yang kurang baik dan kinerja yang rendah. Artinya perusahaan belum

mampu secara keseluruhan untuk menghasilkan laba dengan seluruh jumlah aktiva yang dimiliki oleh perusahaan.

Faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas adalah struktur aktiva, struktur aktiva merupakan perbandingan antara aktiva tetap dengan total aktiva yang dimiliki perusahaan yang dapat menentukan besarnya alokasi dana untuk masing-masing komponen aktiva. Perusahaan dengan aset yang besar akan semakin menarik minat investor untuk memiliki saham perusahaan tersebut, karena struktur aktiva dapat dijadikan jaminan oleh perusahaan dalam membayar kewajibannya. Semakin tinggi aktiva yang dimiliki oleh perusahaan maka akan mengoptimalkan proses produksi perusahaan sehingga menghasilkan laba yang maksimal (Masyitah, Sari, & Kadariah, 2022).



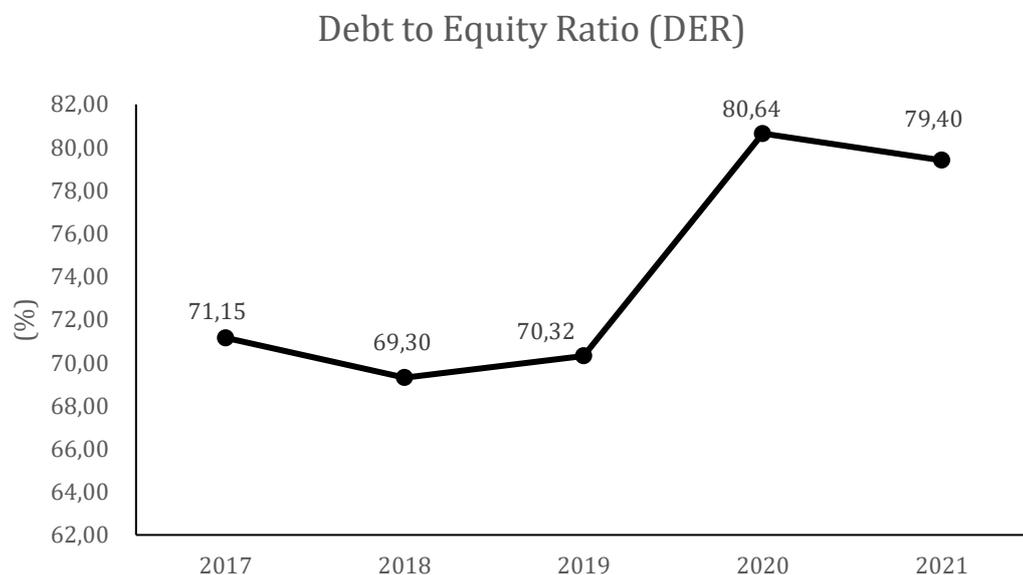
Gambar 1.3 Grafik Rata-rata Struktur Aktiva (Fixed Asset Ratio) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017-2021

Sumber: Data diolah (2022)

Berdasarkan Gambar 1.3 menunjukkan bahwa rata-rata *Fixed Asset Ratio* (FAR) pada tahun 2017 hingga tahun 2021 mengalami fluktuasi naik dan turun, dimana kenaikan terjadi pada tahun 2020 yang mencapai 9,70%, dari tahun sebelumnya. Kenaikan yang terjadi sangat berpengaruh terhadap pihak kreditur karena kreditur merasa aman. Perusahaan yang memiliki struktur aktiva yang besar dipercaya oleh pihak kreditur karena dapat membayar kewajibannya.

Sedangkan Penurunan terjadi pada tahun 2021 mencapai 8,88% dari tahun sebelumnya, hal ini akan sangat berpengaruh pada perusahaan untuk dapat memiliki pinjaman dari pihak kreditur. Karena pihak kreditur beranggapan bahwa semakin kecil struktur aktiva perusahaan maka semakin kecil kemampuannya untuk membayar kewajibannya.

Faktor lain yang dapat memengaruhi profitabilitas adalah Struktur modal, Struktur modal merupakan pembiayaan permanen perusahaan yang mencerminkan perbandingan antara hutang jangka panjang dan modal sendiri (Riyanto, 2013:22). Dalam penentuan sumber pendanaan yang digunakan maka perusahaan menganalisis kombinasi struktur modal yang optimal. Perusahaan mempertimbangkan tingkat keuntungan yang optimal sebagai dampak proporsi sumber dana. Perusahaan harus mampu menghimpun dana baik yang bersumber dari dalam maupun luar perusahaan secara efisien, oleh karena itu perlu adanya keseimbangan yang optimal antara kedua sumber dana tersebut (Mulyani & Agustinus, 2021). Berikut rata-rata struktur modal yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan Property dan real estate tahun 2017 -2021.



Gambar 1.4 Grafik Rata-Rata Struktur Modal (*Debt to Equity Ratio*) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017-2021

Sumber: Data diolah (2022)

Berdasarkan Gambar 1.4 menunjukkan bahwa rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan property dan real estate pada tahun 2017 hingga tahun 2021 mengalami fluktuasi naik dan turun, dimana penurunan terjadi pada tahun 2021 sebesar 79,40% dari tahun sebelumnya. Penurunan yang terjadi pada *debt to equity ratio* (DER) dikarenakan modal yang dimiliki lebih besar dibandingkan utang perusahaan. Dengan kata lain, sektor ini memiliki struktur modal yang baik dan tentunya akan menarik investor dan calon investor untuk menanamkan modalnya.

Beberapa penelitian terdahulu menyebutkan bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap profitabilitas. Seperti pada penelitian yang dilakukan oleh Sitorus et al., (2022) hasil penelitian menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Selain itu pada penelitian yang dilakukan oleh Novita Wahyu Triyanti (2019) hasil penelitian menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Tetapi masih terdapat penelitian yang menunjukkan bahwa struktur aktiva tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas, seperti penelitian yang dilakukan oleh Meiriasari et al., (2021) serta Julita Firnanti, Heri Ispriyahad, dan Edison Cholia Sembiring (2022) dalam hasil penelitian menyatakan bahwa secara parsial struktur aktiva tidak berpengaruh terhadap Profitabilitas perusahaan.

Penelitian terdahulu yang menyebutkan bahwa struktur modal berpengaruh terhadap profitabilitas. seperti yang dilakukan oleh Ni Made Ayu Dewi Pradnyaswari dan I Made Dana (2022) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan, Tetapi masih terdapat penelitian yang menunjukkan bahwa struktur aktiva tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas, seperti penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Yusuf (2019) menunjukkan bahwa sruktur modal tidak berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu dapat disintesaikan bahwa struktur aktiva dan struktur modal berpengaruh terhadap profitabilitas, namun ada pula penelitian yang menyatakn bahwa struktur aktiva dan struktur modal tidak berpengaruh terhadap profitabilitas, karena masih menimbulkan hasil yang

beragam ada yang menyatakan berpengaruh dan ada juga yang menyatakan tidak berpengaruh. Berikut tabel *research gap* penelitian terdahulu:

Tabel 1.1
Research Gap Penelitian Terdahulu

No	Variabel Dependen	Variabel Independen	Hasil Penelitian	Peneliti
1	Profitabilitas	Struktur Aktiva	Positif Signifikan	Sitorus et al., (2022) Novita Wahyu Triyanti (2019)
			Tidak Berpengaruh	Meirisari et al., (2021) Julita Firnanti, Heri Ispriyahad, dan Edison Cholia Sembiring (2022)
2	Profitabilitas	Struktur Modal	Positif Signifikan	Ni Made Ayu Dewi Pradnyaswari dan I Made Dana (2022)
			Tidak Berpengaruh	Muhammad Yusuf (2019)

Sumber: Dikaji dari berbagai sumber (2022)

Berdasarkan tabel 1.1 hasil penelitian-penelitian terdahulu diketahui bahwa terdapat *research gap* atau kesenjangan, dimana terdapat penelitian yang menyatakan bahwa struktur aktiva dan struktur modal berpengaruh terhadap profitabilitas, namun ada pula penelitian yang menyatakan bahwa struktur aktiva dan struktur modal tidak berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan. Selain itu penelitian mengenai pengaruh struktur aktiva dan struktur modal terhadap profitabilitas khususnya pada perusahaan property dan real estate, juga masih belum banyak dilakukan penelitian.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh Struktur Aktiva dan Struktur Modal Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Periode Tahun 2017-2021”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka identifikasi permasalahan dalam penelitian ini:

1. Perusahaan belum dapat memenuhi aktivitas operasionalnya secara keseluruhan.
2. Perusahaan masih kesulitan dalam menentukan keputusan pendanaan baik secara internal maupun eksternal.
3. Terdapat perusahaan yang belum mempunyai laba yang optimal.
4. Terdapat perbedaan hasil penelitian pada penelitian terdahulu struktur aktiva terhadap profitabilitas.
5. Terdapat perbedaan hasil penelitian pada penelitian terdahulu struktur modal terhadap profitabilitas
6. Rata-rata *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan property dan real estate mengalami penurunan pada periode tahun 2017-2021
7. Rata-rata *Fixed Asset Ratio* (FAR) pada perusahaan property dan real estate mengalami fluktuasi pada periode tahun 2017-2021.
8. Rata-rata Debt to equity ratio (DER) pada perusahaan property dan real estate mengalami fluktuasi pada periode tahun 2017-2021.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dijelaskan, maka penulis melakukan pembatasan pada masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini agar tidak terjadi multitafsir. Berikut pembatasan masalah dalam penelitian ini:

1. Bidang kajian pada penelitian ini adalah manajemen, khususnya manajemen keuangan
2. Tema pada penelitian ini adalah pengaruh struktur aktiva dan struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar pada bursa efek Indonesia periode tahun 2017-2021.
3. Lokasi penelitian bertempat di bursa efek Indonesia yang diperoleh secara langsung melalui website www.idx.co.id.

4. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah struktur aktiva (FAR), struktur modal (DER) dan profitabilitas (ROA)
5. Metode Penelitian ini adalah kuantitatif dengan menggunakan analisis regresi linear berganda.
6. Alat Analisis data yang digunakan adalah SPSS Versi 26.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi struktur aktiva, struktur modal dan profitabilitas pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017 - 2021?
2. Bagaimana pengaruh struktur aktiva terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017 - 2021?
3. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017 - 2021?
4. Bagaimana pengaruh struktur aktiva dan struktur modal terhadap profitabilitas secara simultan pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017 - 2021?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah ditemukan maka, peneliti dapat membuat tujuan penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui, mendeskripsikan dan menganalisis kondisi struktur aktiva, struktur modal dan profitabilitas pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017 - 2021.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis pengaruh struktur aktiva terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017 - 2021.

3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017 - 2021.
4. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis pengaruh struktur aktiva dan struktur modal terhadap profitabilitas secara simultan pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017 - 2021.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak, antara lain:

1.6.1 Manfaat teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna sebagai bahan masukan bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengetahuan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan pada khususnya. Hasil penelitian ini juga dapat dijadikan referensi bagi mahasiswa jurusan manajemen untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta dapat digunakan sebagai pedoman pustaka untuk penelitian lebih lanjut.

1.6.2 Manfaat praktis

1. Bagi peneliti sebagai perluasan penelitian terkait dengan pengaruh pengaruh struktur aktiva dan struktur modal terhadap profitabilitas.
2. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi calon investor yang akan berinvestasi di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Bagi pembaca untuk dapat dijadikan sebagai referensi dalam menghadapi masalah yang sama dan sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan.
4. Bagi Perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai masukan atau bahan pembanding bagi peneliti lain yang melakukan penelitian sejenis ataupun penelitian yang lebih luas.