

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era globalisasi saat ini dapat menciptakan persaingan yang semakin ketat, dimana sebuah perusahaan harus memiliki kinerja yang baik agar dapat mempertahankan keberlangsungan dan meningkatkan pertumbuhan perusahaan. Globalisasi berarti kebebasan individu atau perusahaan dalam mengekspresikan kemampuannya untuk bersaing dengan orang-orang dari negara lain serta untuk berlomba menguasai perekonomian di dunia (Liando, 2021).

Indonesia merupakan salah satu negara yang berpotensi memiliki pertumbuhan ekonomi yang tinggi di Asia. Pertumbuhan ekonomi ini tentunya tidak lepas dari dukungan beberapa sektor ekonomi. Salah satu sektor yang mendukung pertumbuhan ekonomi adalah sektor properti dan real estate. Perkembangan pada sektor ini tentu saja mampu menyerap tenaga kerja yang jumlahnya cukup besar, dan mampu menarik dan mendorong sektor-sektor lainnya (Mandasari, 2018)

Kinerja keuangan merupakan indikator penting yang diperhatikan oleh investor karena menunjukkan pencapaian manajemen dalam mensejahterakan para pemegang saham serta menunjukkan kinerja perusahaan dalam rentang waktu tertentu (kristianti, 2018:56).

Kinerja keuangan dapat dilihat melalui rasio profitabilitas yang biasa digunakan oleh investor untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam

memberikan keuntungan dari aset maupun ekuitas yang dimiliki. Profitabilitas adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen perusahaan. hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi (Kasmir, 2014:196).

Profitabilitas merupakan cara untuk mengukur efisiensi penggunaan modal di perusahaan, maka dari itu profitabilitas dimaksudkan sebagai kemampuan perusahaan dengan seluruh modal yang bekerja di dalamnya untuk menghasilkan suatu laba perusahaan tersebut. Rasio profitabilitas mengukur efektivitas perusahaan dalam memperoleh laba, di samping itu juga dijadikan sebagai ukuran kesehatan keuangan. Rasio profitabilitas ini juga sangat penting untuk diamati mengingat keuntungan yang memadai diperlukan untuk mempertahankan arus sumber-sumber modal perusahaan (Pandia, 2012)

Sektor properti dan real estate dapat dijadikan tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu negara. Jika kondisi makroekonomi negara tumbuh pesat maka bisnis properti dan real estate juga mengalami pertumbuhan dan sebaliknya (Kusumadewi, 2015). Perkembangan industri properti di Indonesia akan turut memberikan dampak besar bagi pertumbuhan ekonomi nasional. Ini lantaran sektor tersebut banyak bersinggungan dengan bidang-bidang lainnya (Indrawati, 2019).

Persaingan usaha saat ini, menuntut perusahaan agar terus meningkatkan berbagai cara dalam mengelola perusahaannya menjadi efektif dan efisien agar memiliki keunggulan dibandingkan dengan para pesaingnya. Suatu perusahaan dikatakan baik dalam bersaing apabila memiliki kinerja keuangan yang baik seperti

memperoleh keuntungan yang maksimal (*profit oriented*) dan dapat mensejahterakan para pemegang saham (*stakeholder*) (Sugiharto, 2020).

Belakangan ini laba emiten properti dan real estate sempat mengalami penurunan. Sepanjang semester 1 tahun 2020 mayoritas perusahaan properti mencatatkan penurunan laba. Kinerja emiten properti rata-rata mengalami penurunan laba bersih hingga 60% secara tahunan atau *year on year* (yoy) pada periode enam bulan pertama tahun 2020. PT Summarecon Agung Tbk pada semester 1 2020 membukukan pendapatan sebesar Rp.2,18 triliun atau turun 18,5% secara tahunan (yoy) dibanding periode yang sama pada tahun 2019 sebesar Rp.2,67 triliun. Alhasil, laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada entitas induk emiten SMRA ini anjlok 93,15% dari Rp.149,02 miliar menjadi Rp. 10,2 miliar di semester I tahun 2020. Penurunan laba ini menyebabkan rasio ROE emiten turun cukup signifikan sehingga menurunkan minat investor untuk melakukan investasi dikarenakan kinerjanya yang buruk.

Beberapa emiten bahkan mencatatkan kerugian, seperti PT Agung Padoromo Land Tbk yang membukukan kerugian bersih sebesar Rp. 3 miliar. Padahal, pada periode yang sama tahun sebelumnya, APLN masih mencatatkan laba bersih sebesar Rp. 143,38 miliar. Penurunan kinerja pada sektor properti ini lantaran penjualan dan pendapatan usaha yang anjlok 12,01% menjadi Rp. 1,72 triliun yoy dari sebelumnya Rp. 1,95. Hal ini merupakan dampak dari adanya pandemi COVID-19 yang menyebabkan lesunya daya beli masyarakat terhadap sektor property dan real estate.

<https://katadata.co.id/happyfajrian/finansial/5f342f918d36a/laba-perusahaan-properti-anjlok-hingga-60-bagaimana-di-semester-ii>

Sektor properti menjadi salah satu indeks sektoral yang terpukul di tengah pandemi virus corona. Emiten yang bergerak dibidang real estate yang paling babak belur mengingat lesunya transaksi jual beli perumahan saat ini.

PT Bumi Serpong Damai Tbk mencatat penurunan tajam pada kinerja kuartal I 2020, pendapatan BSDE rontok sebesar 57,1% jika dibandingkan kuartal IV 2019. Penurunan pendapatan dipicu oleh meredupnya penerimaan pada seluruh segmen bisnis dari penjualan tanah, bangunan dan strata. Perusahaan mencatatkan penurunan penjualan sebesar Rp.1,1 triliun atau turun 4,17 persen *yoy*.

Sementara, laba bersih BSDE pada kuartal I tahun 2020 tercatat turun dari Rp.699 miliar menjadi Rp.259,6 miliar atau turun 62,8 persen, sementara perbandingan *yoy* nya menunjukkan penurunan sebesar 58,9%. Utang bunga pun tercatat naik dari Rp13,5 triliun pada kuartal I 2019 menjadi Rp20,05 triliun pada kuartal I 2020. Hal ini menyebabkan kinerja keuangan perusahaan BSDE menjadi kurang baik.

<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20200515192225-92-503920/corona-buat-kinerja-sektor-properti-terpukul>

Permasalahan lesunya penjualan industri secara terus menerus akan berdampak pada kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba. PSAK No. 7 tahun 2010 menyatakan bahwa laba dapat dilihat pada laporan laba rugi yang merupakan salah satu laporan keuangan utama perusahaan yang melaporkan hasil kegiatan dalam meraih keuntungan untuk periode tertentu. Laba merupakan sebuah ukuran untuk menilai kesuksesan atau keberhasilan terhadap semua perusahaan, dengan adanya laba dapat kita bandingkan keberhasilan dan efektivitas setiap

perusahaan dengan perusahaan lainnya dalam menjalankan kinerja keuangan pada masing-masing perusahaan tersebut (Zulfah, 2016).

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi profitabilitas salah satunya adalah struktur modal. Struktur modal merupakan hal yang penting dalam suatu perusahaan yang berbentuk percampuran antara modal sendiri dan hutang. Setiap perusahaan melaksanakan segala kegiatan baik operasional maupun non operasional dengan tujuan untuk meraih keuntungan. Manager keuangan harus dapat meningkatkan struktur modal perusahaan agar tujuan perusahaan juga tercapai. Pendanaan hutang yang tinggi memiliki risiko yang tinggi, yaitu adanya beban bunga yang tinggi. Perusahaan harus berhati-hati dalam menggunakan hutang dalam struktur modalnya karena sampai saat ini belum ada model matematik yang pasti mengenai komposisi struktur modal yang optimal dalam perusahaan. Dewika (2017) dalam Liando (2021).

Ketika perusahaan meningkatkan hutang, timbul komitmen untuk menanggung arus kas keluar tetap selama beberapa periode ke depan meskipun arus kas masuk pada periode yang sama tidak terjamin kepastiannya. Oleh karena itu risiko yang harus ditanggung semakin besar. Di sisi lain, hutang yang ditambahkan ke dalam neraca akan memperbesar beban bunga yang akan dikurangkan sebelum penghitungan pajak terhadap laba. Secara umum hal ini dapat meningkatkan profitabilitas dan meningkatkan kesejahteraan pemegang saham Walsh (2004:122-123) dalam Jihan Salim (2015).

Struktur modal yang demikian tentunya diharapkan dapat meningkatkan laba bagi perusahaan yang pada akhirnya meningkatkan kesejahteraan pemiliknya

dan meningkatkan hubungan yang baik dengan para kreditur. Struktur modal yang tinggi diharapkan dapat sebanding dengan tingkat pengembalian yang tinggi.

Faktor lainnya yang berpengaruh terhadap profitabilitas adalah struktur kepemilikan. Struktur kepemilikan dipercaya mampu mempengaruhi jalannya perusahaan yang pada akhirnya berpengaruh pada kinerja perusahaan dalam mencapai tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan laba (Wiranata, 2013).

Dalam penelitian ini struktur kepemilikan diukur dengan menganalisis kepemilikan manajerial. Manajemen yang memiliki saham perusahaan dapat memberikan informasi lebih banyak tentang perusahaan dibandingkan dengan pemegang saham lainnya sehingga memiliki kesempatan untuk melakukan kontrol langsung terhadap profitabilitas perusahaan.

Kepemilikan saham manajerial akan mendorong manager untuk dapat berhati-hati dalam mengambil keputusan karena mereka ikut merasakan secara langsung dampak maupun manfaat dari keputusan yang diambil hal ini menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial memiliki peranan penting dalam menentukan profitabilitas (Agustina dan Soelistya, 2018).

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Rembet Eunike, dkk (2018) dengan judul Pengaruh Struktur Modal dan Struktur Kepemilikan Manajerial Terhadap Profitabilitas perusahaan Pembiayaan *Leasing* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016. Adapun perbedaan peneliti terdahulu dengan penelitian penulis adalah pada sektor yang diteliti, dimana penulis melakukan penelitian pada sektor Property dan Real

Estate. Selain itu, terdapat perbedaan tahun penelitian dimana penulis melakukan penelitian pada laporan keuangan periode 2018-2020.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN STRUKTUR KEPEMILIKAN TERHADAP PROFITABILITAS (Studi Pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020).**

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian diatas, maka penulis mengemukakan masalah yang diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana struktur modal pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020.
2. Bagaimana struktur kepemilikan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020
3. Bagaimana profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020
4. Seberapa besar pengaruh Struktur modal Terhadap profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020.
5. Seberapa besar pengaruh struktur kepemilikan Terhadap profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020.

6. Seberapa besar pengaruh struktur modal dan struktur kepemilikan secara simultan Terhadap profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020.

1.3 Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan latar belakang dan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh penulis yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui struktur modal pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020.
2. Untuk mengetahui struktur kepemilikan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020
3. Untuk mengetahui profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020
4. Untuk mengetahui besarnya pengaruh struktur modal Terhadap profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020.
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh struktur kepemilikan Terhadap profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020.
6. Untuk mengetahui besarnya pengaruh struktur modal dan struktur kepemilikan secara simultan Terhadap profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020.

1.4 Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan ada manfaat yang dapat diambil bagi semua pihak yang berkepentingan. Penelitian ini mempunyai dua manfaat, yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi teori berupa bukti empiris di bidang akuntansi keuangan, mengenai pengaruh Struktur Modal dan Struktur Kepemilikan Terhadap Profitabilitas. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan tambahan informasi, wawasan dan referensi di lingkungan akademis yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat bagi berbagai pihak diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

- a.** Untuk memenuhi salah satu syarat dalam memempuh ujian sidang untuk meraih gelar sarjana (S1) pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pasundan.
- b.** Hasil penelitian ini akan melatih kemampuan teknis analisis yang telah diperoleh selama mengikuti perkuliahan dalam melakukan pendekatan terhadap suatu masalah, sehingga dapat memberikan wawasan lebih luas dan mendalam berkaitan dengan masalah yang diteliti.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran pentingnya struktur modal dan struktur kepemilikan untuk meningkatkan profitabilitas.

3. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada investor mengenai apa saja faktor yang dapat menjelaskan baik atau tidaknya profitabilitas sehingga dapat digunakan untuk pengambilan keputusan dalam melakukan investasi.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Dalam penelitian ini penulis akan melakukan penelitian pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2020 . Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan penelitian ini dari bulan Desember 2021 sampai dengan selesai.

