

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perusahaan *property dan real estate* yang merupakan sub sektor dari perusahaan jasa yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2015 – 2019. Perusahaan yang bergerak pada sektor *property dan real estate* adalah perusahaan yang sangat baik terhadap naik turunnya perekonomian, sehingga seiringnya perkembangan tersebut sektor *property dan real estate* menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi. Oleh karena itu, dengan semakin banyaknya pertambahan masyarakat dalam memperoleh tempat tinggal yang nyaman membuat masyarakat tidak bisa terlepas dari perusahaan *property dan real estate* ini, sehingga permintaan akan rumah meningkat dan membuat para investor tertarik untuk melakukan investasi pada perusahaan *property dan real estate*.

Berdasarkan hasil pengamatan [Kontan.co.id](http://kontan.co.id) perusahaan *property* menunjukkan tren penguatan, dapat dilihat pada indeks sektor konstruksi dan *property* naik 3,39%, ketiga terbaik di Bursa Efek Indonesia. Optimisme sektor *property* tercemin dari moncernya kinerja dua emiten pendatang baru yaitu Jaya Sukses Makmur (RISE) dan Pollux Properti (POLL) masing – masing melejit hingga 205,52% dan 141,46%. (<http://kontan.co.id>).

Kinerja emiten sektor properti sepanjang 2016 belum dapat dikatakan membaik dari pencapaian 2015 karena mayoritas dari emiten properti di

Bursa Efek Indonesia mengalami penurunan laba bersih salah satunya yaitu PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) dengan penurunan laba bersih paling signifikan tercatat laba perusahaan anjlok 63,55% dari Rp. 855,18 milyar menjadi Rp. 311,66 miliar.

Analisis BNI Sekuritas Maxi Liesyaputra menuturkan bahwa buruknya kinerja PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) sepanjang tahun lalu karena beban bunga perusahaan yang meningkat menjadi Rp 576,4 miliar dari sebelumnya Rp 486,36 miliar. Selanjutnya, kinerja buruk emiten properti juga terlihat dari turunnya laba bersih PT.Ciputra Development Tbk (CTRA) yang mencapai 30%. Sepanjang tahun 2016 perusahaan hanya mampu meraup laba bersih sebesar Rp 867,63 miliar atau turun 34,41% dari sebelumnya yang mencapai Rp 1,28 triliun. Penurunan ini juga didukung oleh turunnya pendapatan PT.Ciputra Development Tbk (CTRA) sebesar 10,38% dari Rp 6,73 triliun.

Sementara itu, PT.Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mengalami penurunan laba bersih sebesar 15,95% dan perusahaan hanya meraup laba bersih sebesar Rp 1,79 triliun, sedangkan di tahun 2015 dapat mencapai Rp 2,13 triliun. Menurut Maxi, penurunan laba bersih disebabkan perusahaan harus melunasi obligasi sebesar Rp 143,31 miliar. Dengan adanya penurunan laba akhirnya adapun dua emiten properti yang berhasil meningkatkan kinerjanya dari sisi pendapatan dan laba bersih yaitu PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) yang mampu menumbuhkan laba bersih sebesar 35,53% menjadi Rp1,67 triliun dari sebelumnya Rp1,26 triliun.

Pertumbuhan itu didorong oleh pendapatan perusahaan yang naik 4,67% menjadi Rp4,84 triliun dari posisi sebelumnya Rp 4,62 triliun. PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) memiliki portofolio properti yang cukup baik untuk menopang pendapatan perusahaan khususnya dari pendapatan berulang. Kemudian PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) juga membukukan kinerja yang cukup baik tahun lalu dengan peningkatan laba bersih sebesar 34,81% dari Rp889,62 miliar menjadi Rp1,19 triliun dan dari sisi pendapatan perusahaan mampu meraup Rp2,56 triliun dengan angka naik sebesar 22,48% dari sebelumnya Rp 2,09 triliun. <http://.m.ccnindonesia.com>

Berikut adalah daftar Struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 – 2019 :

**Data Struktur Modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bei 2015 - 2019**

No	Kode Saham	Tahun				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	APLN	1,71	1,58	1,52	1,44	1,30
2	ASRI	1,83	1,81	1,42	1,19	1,07
3	BAPA	0,74	0,67	0,49	0,34	0,05
4	BCIP	1,64	1,58	1,34	1,07	1,00
5	BEST	0,52	0,54	0,49	0,51	0,43
6	BKSL	0,70	0,59	0,51	0,53	0,61
7	BSDE	0,63	0,57	0,57	0,72	0,62
8	CTRA	1,01	1,02	1,05	1,06	1,04
9	DILD	1,16	1,34	1,08	1,18	1,04
10	DUTI	0,32	0,24	0,27	0,34	0,30
11	GAMA	0,22	0,23	0,28	0,25	0,26
12	GPRA	0,66	0,55	0,45	0,42	0,51
13	GWSA	0,09	0,07	0,08	0,09	0,08
14	JRPT	0,83	0,73	0,58	0,57	0,51
15	KIJA	0,96	0,90	0,91	0,93	0,51
16	LPCK	0,51	0,33	0,61	0,23	0,12
17	MDLN	1,12	1,20	1,06	1,23	1,22
18	MTLA	0,64	0,58	0,61	0,51	0,59
19	PLIN	0,94	1,01	0,34	0,34	0,08

20	PWON	0,99	0,88	0,83	0,63	0,44
21	RDTX	0,18	0,15	0,11	0,09	0,11
22	SMDM	0,29	0,25	0,26	0,24	0,22
23	SMRA	1,49	1,55	1,59	1,57	1,59
24	TARA	0,24	0,16	0,17	0,07	0,07

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa rata – rata struktur modal (DER) setiap tahun mengalami naik turun diantaranya di tahun 2015 sebesar 80%, tahun 2016 77%, tahun 2017 69%, tahun 2018 283% dan tahun 2019 57%.

Menurut Kusumajaya (2011), struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Jika pendanaan dari modal sendiri masih mengalami kekurangan, maka perlu dipertimbangkan pendanaan perusahaan dari luar yaitu hutang. Oleh karena itu, perusahaan harus mencari pendanaan yang efisien agar mempunyai struktur modal yang optimal. Struktur modal yang optimal terjadi pada *leverage* keuangan dimana mengoptimalkan keseimbangan antara resiko dan pengembalian sehingga akan memberikan harga saham tinggi. Struktur Modal diukur dengan *debt to equity ratio* (DER). Faktor – faktor yang mempengaruhi terhadap struktur modal adalah pertumbuhan asset, profitabilitas dan ukuran perusahaan.

Pertumbuhan asset adalah perubahan total asset yang dimiliki oleh perusahaan. Pertumbuhan asset dihitung sebagai presentase perubahan asset pada tahun tertentu tahun sebelumnya. Menurut Brigham dan Houston (2010) perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi akan bergantung dari dana yang berasal dari luar perusahaan karena dana dari

dalam perusahaan tidak mencukupi untuk mendukung tingkat pertumbuhan perusahaan yang tinggi. Oleh karena itu, perusahaan yang tingkat pertumbuhan assetnya yang tinggi akan lebih banyak menggunakan hutang sebagai sumber modalnya daripada tingkat pertumbuhan assetnya yang rendah.

Semakin besar aset suatu perusahaan maka semakin besar yang dihasilkan oleh perusahaan untuk menambah kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan., maka proposi hutang lebih besar daripada modal sendiri. Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi, akan terjadi kekurangan pendapatan untuk mendanai pertumbuhan tinggi secara internal.

Menurut Brigham & Houston (2011) bahwa variabel profitabilitas dapat mempengaruhi struktur modal. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba, jika keuntungan yang didapat tinggi maka perusahaan mempunyai kinerja yang baik. Apabila jika perusahaan mempunyai keuntungan yang jumlahnya sedikit maka perusahaan memiliki kinerja yang baik dan efisien (Purba,2019). Hal ini karena bagi perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi akan menggunakan hutang dalam jumlah kecil karena jumlah laba yang ditahan akan dimiliki perusahaan tinggi dan digunakan untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan. Oleh karena itu, tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan perusahaan untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan dengan dana yang dihasilkan secara internal. Tetapi perusahaan dengan tingkat pengembalian

yang rendah cenderung menggunakan hutang yang besar untuk membiayai aktivitas perusahaan. Salah satu alat ukur yang dapat digunakan untuk mengukur profitabilitas adalah *Return On Asset* (ROA). ROA adalah rasio yang menunjukkan hasil atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan (Kasmir, 2014).

Ukuran perusahaan dapat mempengaruhi struktur modal. Menurut Sigit (2010), ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh total asset, jumlah penjualan, rata – rata total penjualan dan rata – rata total asset. Besar kecilnya perusahaan akan mempengaruhi struktur modal perusahaan karena semakin besar perusahaan maka semakin besar kesempatan investasi dan sumber dana eksternalnya. Sehingga perusahaan yang pertumbuhannya tinggi akan membutuhkan modal yang semakin besar, sebaliknya jika perusahaan yang pertumbuhannya rendah kebutuhan modalnya yang semakin kecil. Semakin besar ukuran maka semakin mudah perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang internal maupun eksternal (Dewi dan Ary, 2013). Perusahaan yang mengalami perkembangan sehingga investor akan merespon positif dan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan, sehingga mampu menghadapi persaingan ekonomi Indonesia.

Beberapa penelitian terdahulu yang terkait dengan variabel yang mempengaruhi struktur modal menunjukkan hasil yang berbeda antara penelitian yang satu dengan yang lain. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Devi *et al.* (2013) bahwa pertumbuhan asset berpengaruh negatif

terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Suryati *et al.* (2020) bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Dan penelitian yang dilakukan oleh Dewa *et al.* (2017) ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Berdasarkan uraian diatas maka penelitian ini mengambil judul mengenai **“Pengaruh Pertumbuhan Asset, Profitabilitas,dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 – 2019”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah pertumbuhan *asset* berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015 – 2019 ?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015 – 2019 ?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015 – 2019 ?
4. Apakah Pertumbuhan *asset*, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015 – 2019 ?

### 1.3 Tujuan penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab rumusan masalah diatas, berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan peneliti adalah :

- a. Untuk menguji pengaruh pertumbuhan *asset* terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015 – 2019
- b. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015 – 2019
- c. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015 – 2019
- d. Untuk menguji pengaruh pertumbuhan asset, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015 – 2019

## 1.4 Manfaat Penelitian

### 1.4.1 Manfaat Praktis

1. Bagi Penulis, yaitu sebagai gambaran tentang kemampuan pertumbuhan *asset*, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal di perusahaan manufaktur sektor *property dan real estate*.
2. Bagi Investor, dengan adanya penelitian ini diharapkan membantu para investor dalam mempertimbangkan dalam pengambilan keputusan investasi yang optimal.
3. Bagi Perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faktor – faktor yang mempengaruhi dari struktur modal pada Perusahaan *Property dan Real Estate* di BEI.