

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perekonomian selalu mengalami perubahan dan membuat persaingan bisnis semakin ketat. Berdasarkan data yang diterima Kontan.co.id dari Badan Pusat Statistik (BPS), dalam kurun waktu 5 tahun belakangan ini, sektor real estat memberi rata-rata kontribusi kepada pertumbuhan ekonomi sebesar 2,82%. Terperinci pada tahun 2016, lapangan usaha real estat memberikan kontribusi pada pertumbuhan ekonomi sebesar 2,83%. Lapangan usaha ini pun berhasil tumbuh 4,69% yoy atau lebih tinggi dari pertumbuhan pada tahun 2015 yang sebesar 4,11%. Sementara pada tahun 2018, real estat memberi kontribusi sebesar 2,74% dengan pertumbuhan yang kembali merosot ke 3,48% yoy. Baru, pada tahun 2019, sektor ini berhasil tumbuh meningkat hingga 5,76% yoy dengan kontribusi pada pertumbuhan ekonomi 2,78%. Kemudian, pada tahun 2017, lapangan usaha ini memberi kontribusi pada pertumbuhan sebesar 2,81% dengan catatan pertumbuhan sektor sebesar 3,6% yoy atau menurun dari pertumbuhan pada tahun 2016.

Perusahaan properti dan real estate dianggap suatu industri pembangunan yang memiliki perkembangan yang pesat dan cepat, sebab dengan jumlah penduduk yang semakin hari semakin banyak dan juga akan berimbas pada meningkatnya permintaan di sektor properti dan real estate. Sehingga membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerjanya agar tujuan perusahaan dapat tercapai yaitu memaksimalkan profitabilitas.

Tabel 1.1 Penurunan Profitabilitas perusahaan real estate dan property

Perusahaan	ROA 2018	ROA 2019	ROA 2020
------------	----------	----------	----------

PT Agung Podomoro Land	1.46	0.69	0.003
PT Armidian Karyatama	1.44	0.12	0.01
PT Bekasi Asri Permula	2.87	2.01	0.19
PT Bekasi Bumi Citra Permai	5.82	0.02	0.01
PT Alam Sutera Realty	4.05	2.87	2.01

Berdasarkan tabel 1.1 menunjukkan bahwa profitabilitas mengalami penurunan pada perusahaan real estate dan property. Hal ini menjadi permasalahan yang dipertimbangkan karena profitabilitas menunjukkan seberapa besar laba yang diperoleh perusahaan. Fenomena tersebut dapat diartikan adanya profitabilitas yang rendah di beberapa perusahaan pada sektor real estate dan property dan dikhawatirkan akan mengarah pada penurunan laba perusahaan yang berakibat pada penurunan tingkat kepercayaan investor yang menjadi salah satu pemicu kebangkrutan perusahaan.

Profitabilitas merupakan hal penting bagi perusahaan, sebab profitabilitas menggambarkan bagaimana perusahaan memanfaatkan sumber daya yang dimiliki. Pengukuran profitabilitas dilakukan dengan berbagai alat ukur dengan kinerjanya yang berbeda-beda antara satu penelitian dengan penelitian lainnya (Hafsah dan Sari, 2015). Profitabilitas dalam penelitian ini diprosikan dengan *Return on Asset* (ROA). *Return on Asset* merupakan salah satu cara menghitung kinerja keuangan perusahaan dengan membandingkan laba bersih yang diperoleh perusahaan dengan total asset yang dimiliki oleh perusahaan. *Return on Asset* (ROA) menunjukkan seberapa banyak perusahaan telah memperoleh hasil atas sumber daya keuangan yang diperoleh perusahaan. Semakin besar ROA, berarti semakin efisien penggunaan aktiva perusahaan atau dengan kata lain dengan jumlah aktiva yang sama bisa dihasilkan laba yang lebih besar, dan sebaliknya (Sudana, 2011:22). Untuk mencapai profitabilitas setiap perusahaan akan melakukan berbagai aktivitas selama kurun waktu tertentu guna memenuhi kebutuhan masyarakat terutama pada tingkat penjualan. Banyak faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas seperti likuiditas, manajemen asset, dan utang pada hasil operasi (Bringham dan Houston 2010:146).

Struktur modal adalah perbandingan atau imbalan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh perbandingan hutang jangka panjang terhadap modal sendiri (Fahmi,2013). Keberlangsungan perusahaan terletak pada sumber dana baik modal sendiri maupun dari investor. Kebutuhan dana akan

semakin bertambah seiring dengan kegiatan yang dilakukan perusahaan. Kebutuhan dana perusahaan terdiri atas dana gabungan jangka pendek dan dana jangka panjang. Pemenuhan kebutuhan jangka pendek menggunakan sumber penggunaan dana jangka pendek atau hutang lancar seperti halnya hutang dagang. Sedangkan pemenuhan dana jangka panjang seperti pemenuhan dana untuk peningkatan aktifitas produksi atau investasi yang menggunakan dana panjang seperti obligasi.

Struktur modal diharapkan mampu meningkatkan keuntungan perusahaan. Struktur modal yang optimal dapat dicapai dengan menetapkan keseimbangan antara keuntungan dan kerugian (kesulitan keuangan dan biaya kebangkrutan) atas hutang Chen, Jiang & Lin, (2014). Ketika hutang perusahaan semakin besar profitabilitasnya akan semakin menurun. Untuk itu perusahaan dapat memperbaiki kinerjanya dimana dengan jumlah hutang yang tinggi maka perusahaan akan termotivasi untuk meningkatkan profitabilitasnya. Hal ini menandakan dengan penggunaan hutang yang tinggi belum tentu profit suatu perusahaan juga tinggi. Meskipun potensi laba yang akan didapatkan besar, penggunaan utang dapat menimbulkan masalah atau resiko keuangan perusahaan. Hal ini terjadi karena perusahaan akan terbebani bunga pinjaman, kemudian mengembalikan sejumlah utang yang dahulu telah dipinjam yang pada akhirnya dapat mengurangi laba perusahaan.

Addae *et al* (2013) menyatakan bahwa struktur modal adalah sumber komposisi dana yang dikelola oleh perusahaan dalam menjalankan aktivitas bisnis usahanya untuk meningkatkan profitabilitas. Hasil penelitian yang di lakukan oleh Dolongseda *et al.* (2020) membuktikan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Hal ini di karenakan ketika jumlah total aset perusahaan mengalami peningkatan, maka perusahaan akan memiliki kesempatan yang lebih besar dalam memanfaatkan asetnya secara lebih maksimal. Penelitian yang dilakukan Gill, Biger, & Mathur (2011) diketahui bahwa hubungan struktur modal berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan Simanjuntak, Abubakar & Rujiman (2018) membuktikan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Struktur aktiva adalah penggolongan aset atau aktiva menjadi berbagai macam aktiva seperti aktiva lancar, aktiva tetap, dan aktiva lain-lain Rahmiyatun dan Nainggolan, (2016). Semakin besar struktur aktiva maka semakin baik karena menunjukkan tersedianya kas, piutang dan persediaan yang merupakan harta lancar yang paling likuid dibandingkan keseluruhan aktiva yang dimiliki perusahaan. Menurut Sartono (2013) perusahaan yang memiliki aktiva tetap dalam jumlah besar dapat menggunakan utang dalam jumlah besar hal ini disebabkan karena dari skalanya perusahaan besar akan lebih mudah mendapatkan akses ke sumber dana dibandingkan dengan perusahaan kecil. Suatu

perusahaan jika sebagian dananya terdiri dari aktiva tidak lancar akan mengutamakan kebutuhan dananya dengan utang.

Aktiva yang likuid dapat digunakan sewaktu-waktu untuk membiaya kebutuhan operasional perusahaan dalam menghasilkan laba. Struktur aktiva menggambarkan sebagian jumlah asset yang dapat digunakan untuk jaminan hutang. Struktur aktiva dalam penelitian ini diukur dengan membandingkan antara aktiva tetap dengan total aktiva. Kemudian besarnya aktiva tetap dapat digunakan sebagai jaminan atau koleteral utang perusahaan Gomez dkk, (2014). Jumlah Aktiva tetap yang besar dapat menjamin kelangsungan sebuah perusahaan hal ini sesuai dengan penelitian Elsa (2012), aktiva tetap dapat dijadikan jaminan (*collateral*) dalam melakukan pinjaman utang, dan karenanya dapat mereduksi biaya dari kesulitan keuangan (*cost of financial distress*) dan ini akan semakin meningkatkan kapasitas tingkat utang yang dapat menguntungkan perusahaan. Hasil penelitian (Gomez dkk.2014) bahwa struktur aktiva berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Hasil yang sama dalam penelitian yang dilakukan oleh (Kiracı, 2020), (Eristy Minda Utami, 2020) struktur aktiva berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Berbeda dengan hasil penelitian Maroa and Collins (2016), Pratheepan (2014) menunjukkan bahwa struktur aktiva memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas.

Biaya agensi adalah biaya yang dikeluarkan oleh *principal* untuk mengawasi dan mengatur kinerja agent sehingga kinerja agen dapat berjalan searah dengan tujuan perusahaan (Fadhilah,2013). Biaya agensi meningkat ketika kepentingan manajer tidak selaras dengan pemilik perusahaan, seperti manajer yang cenderung menggunakan sumber daya perusahaan secara eksploitatif membuat keputusan untuk kepentingan diri sendiri yang dapat menyebabkan penyusutan sumber daya perusahaan. Terjadinya kegiatan ini secara terus menerus akan berdampak pada keuangan perusahaan dan memungkinkan terjadinya *financial distress*, sehingga dibutuhkan pengawasan yang efektif agar dapat memantau tindakan manajemen. Ketika terdapat pemisahan antara pemilik (*principal*) dengan manajer (agen) di suatu perusahaan, maka terdapat kemungkinan bahwa keinginan pemilik diabaikan. Fakta ini, dan kesadaran bahwa agen itu mahal, menetapkan landasan bagi suatu kelompok gagasan rumit namun bermanfaat yang dikenal sebagai teori keagenan. Ketika pemilik atau manajer mendelegasikan otoritas pengambilan keputusan pada pihak lain, terdapat hubungan keagenan antar kedua pihak.

Teori keagenan mengasumsikan bahwa prinsipal menginginkan pengembalian yang sebesar-besarnya dan secepatnya atas investasi yang mereka tanamkan, salah satunya dicerminkan dengan kenaikan porsi deviden dari tiap saham yang mereka miliki sehingga meningkatkan profitabilitas. Sedangkan agen menginginkan kepentingannya diakomodir dengan pemberian kompensasi atau

insentif yang memadai dan sebesar-besarnya atas kinerja yang telah mereka lakukan. Prinsipal menilai prestasi agen berdasarkan kemampuannya memperbesar laba atau profitabilitas untuk dialokasikan pada pembagian deviden. Biaya agensi yang tinggi akan berdampak buruk bagi pemegang saham dikarenakan menurunkan besarnya dividen yang diperoleh, hal tersebut dikarenakan penggunaan dana oleh manajer secara berlebih yang juga berdampak pada profitabilitas perusahaan selama periode tertentu. Apabila kinerja perusahaan buruk maka dapat disimpulkan bahwa kinerja para manajer tidak baik dan tidak sesuai dengan tujuan perusahaan. Selain itu besarnya biaya agensi yang digunakan akan mempengaruhi besarnya profitabilitas perusahaan.

Besarnya biaya agensi akan berdampak sebaliknya bagi besarnya profitabilitas perusahaan yang dimana semakin besar biaya agensi akan menghasilkan profitabilitas perusahaan yang lebih rendah. Akibatnya, para investor ragu untuk berinvestasi pada perusahaan dan hal tersebut dapat mengancam kelangsungan perusahaan apabila kondisi tersebut terjadi secara terus-menerus. Hasil penelitian Wright, Kroll, Mukherji, Pettus (2009), menemukan bahwa biaya agensi berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Berbeda dengan hasil penelitian Nur (2007) menyatakan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan dan negatif dari biaya agensi terhadap profitabilitas perusahaan. Adapun hasil penelitian Nobanee dan Abraham (2017)

membuktikan bahwa biaya agensi tidak berpengaruh signifikan dan negatif terhadap profitabilitas perusahaan.

Perusahaan properti dan real estate dianggap suatu industri pembangunan yang memiliki perkembangan yang pesat dan cepat, sebab dengan jumlah penduduk yang semakin hari semakin banyak dan juga akan berimbas pada meningkatnya permintaan di sektor properti dan real estate. Sehingga membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerjanya agar tujuan perusahaan dapat tercapai yaitu memaksimalkan profitabilitas.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti ingin mengetahui bagaimana pengaruh struktur modal, struktur aktiva dan biaya keagenan terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property. Maka dari itu penulis mengambil judul dalam penelitian ini dengan judul “Pengaruh Struktur Modal, Struktur Aktiva dan Biaya Keagenan Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Real Estate dan Property pada periode 2018-2020”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas objek dalam penelitian ini adalah perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018- 2020, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020 ?
2. Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020?
3. Apakah biaya keagenan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020?
4. Apakah struktur modal, struktur aktiva dan biaya keagenan berpengaruh secara bersamaan terhadap perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020

2. Untuk menguji pengaruh struktur aktiva terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020
3. Untuk menguji pengaruh biaya keagenan terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020
4. Untuk menguji pengaruh struktur modal, struktur aktiva dan biaya keagenan secara bersamaan terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property tahun 2018-2020.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat teoritis

1. Bagi para akademisi penelitian ini dapat menambah wawasan mengenai profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.
2. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat menjadi acuan dalam penelitian tentang profitabilitas.

1.4.2. Manfaat Praktis

- a. Bagi kalangan akademik

Penelitian ini dapat menambah wawasan tentang profitabilitas serta menjadi tambahan referensi dan mampu

memberikan berkontribusi dalam menyusun penelitian-penelitian selanjutnya.

b. Bagi kalangan investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi yang berguna bagi investor sebagai bahan pertimbangan dan referensi.

1.5. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah untuk memfokuskan masalah yang akan diteliti, maka penelitian ini hanya difokuskan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan batasan masalah sebagai berikut :

1. Perusahaan real estate dan property dengan laporan keuangan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.
2. Variabel independen pada penelitian ini adalah struktur modal yang diukur dengan *Debt Equity Ratio* (DER), struktur aktiva yang diukur dengan *Fixed Asset Ratio* (FAR), biaya agensi yang diukur dengan *Selling and General Administrative* (SGA).
3. Variabel dependen pada penelitian ini adalah profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset* (ROA).