

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dewasa ini pertumbuhan ekonomi Indonesia berjalan semakin cepat, persaingan di dunia usaha baik di sektor industri maupun jasa semakin tajam. Hal ini menyebabkan setiap perusahaan berupaya untuk dapat mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan. Usaha yang dilakukan oleh perusahaan adalah menyesuaikan diri terhadap perubahan-perubahan yang terjadi di dalam maupun di luar perusahaan serta mengupayakan agar setiap sumber daya yang dimiliki perusahaan digunakan secara efektif dan efisien sehingga perusahaan mampu lebih unggul dari para pesaingnya. Untuk meningkatkan kinerja dan inovasi produk tentu perusahaan membutuhkan dana yang lebih dan hal ini menjadi salah satu faktor perusahaan untuk masuk ke bursa efek (*go public*) dan melakukan penjualan saham ataupun mengeluarkan obligasi demi memperoleh dana dari para investor.

Perusahaan *go public* yang terdaftar di BEI yang memiliki persaingan cukup ketat dan berkembang pesat adalah perusahaan yang berada pada sektor properti dan *real estate*. Hal tersebut ditandai dengan semakin banyaknya pembangunan gedung-gedung perkantoran, apartemen, perumahan, dan juga pusat-pusat perbelanjaan. Perkembangan industri properti dan *real estate* pada periode 1989-2018 sebagian besar mengalami peningkatan dan penurunan ini menunjukkan bahwa pertumbuhan yang sangat menantang untuk melakukan investasi pada industri properti dan *real estate*, karena harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk.

Melihat hal tersebut banyak investor yang kemudian berinvestasi dalam bentuk tanah atau properti. Dan merespon hal tersebut harga saham emiten properti di BEI terus meroket. Persaingan di dalam dunia usaha, khususnya pada industri properti dan *real estate* membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerjanya agar tujuan perusahaan dapat tercapai yaitu memaksimalkan profitabilitas.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan menghasilkan laba atau (keuntungan) dalam waktu tertentu. Menurut Brigham dalam penelitian Purwitasari dan Septiani (2013) mengemukakan profitabilitas sebagai berikut: *“Profitability is the result of a large number of policies and decision”*. Hal ini menunjukkan bahwa profitabilitas merupakan salah satu ukuran keberhasilan manajemen perusahaan.

Namun fenomena yang terjadi adalah peningkatan permintaan ini tidak sejalan dengan tingkat profitabilitas perusahaan di sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Terkadang tidak berhasilnya perusahaan dalam meningkatkan profitabilitas terjadi karena pemegang saham (*shareholder*) memberi wewenang kepada para profesional (manajer, direksi maupun komisaris) untuk mengelola dan menjalankan perusahaan. Dalam menjalankan perusahaan demi memaksimalkan perusahaan, terkadang pihak manajemen perusahaan mempunyai tujuan dan kepentingan lain yang bertentangan dengan tujuan perusahaan. Perbedaan kepentingan inilah yang menyebabkan timbulnya konflik yang biasa disebut konflik keagenan (*agency conflict*), dimana perbedaan tersebut terjadi karena manajemen mengutamakan kepentingan pribadi mereka sedangkan pemegang saham memiliki kepentingan agar dana yang diinvestasikan mendapat *return* maksimal. Ketidak berhasilan tersebut juga terjadi karena tidak cermatnya pihak manajemen mengaplikasikan faktor-faktor yang dapat memaksimalkan profitabilitas perusahaan.

Ketua Umum Persatuan Real Estate Indonesia (REI), Eddy Hussy mengatakan bahwa perlambatan di sektor properti dan *real estate* terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat, imbas dari kondisi ekonomi. Selain itu, ada juga dampak dari melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar. Kebijakan pemerintah dan Bank Indonesia (BI) juga dianggap berdampak pada penundaan rencana ekspansi pengembangan salah satunya suku bunga perbankan yang masih tinggi yang membuat perusahaan kesulitan mendapatkan modal. REI juga beranggapan bahwa pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Mewah (PPnBM) bagi rumah diatas Rp 5 miliar akan melemahkan sektor properti pada tahun 2015.

Tercatat pada penjualan unit properti (marketing sales) dari emiten anjlok cukup besar pada kuartal I tahun 2015. PT Summarecon Agung Tbk mencatat

penurunan penjualan hingga 50 persen dibanding kuartal I-2014, dan penjualan PT Agung Podomoro Land Tbk turun 31,9 persen. Sementara pra penjualan PT Alam Sutra Tbk juga turun 29 persen. (www.katadata.co.id)

Berikut ini merupakan data jumlah perusahaan yang mengalami kenaikan dan penurunan profitabilitas, struktur modal, likuiditas dan keputusan investasi yang telah diolah dari 5 perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2014-2018.

Tabel 1. Data Profit, Pasiva, Aset Lancar, dan Aset Tetap Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2014-2018

| Kode Perusahaan | Tahun | Jumlah (dalam Miliar IDR) | | | | | | | |
|-----------------|-------|---------------------------|-------|--------|------|-------------|-------|------------|-------|
| | | Profit | Ket. | Pasiva | Ket. | Aset Lancar | Ket. | Aset Tetap | Ket. |
| 1 DILD | 2014 | 432 | - | 9.004 | - | 2.557 | - | 257 | - |
| | 2015 | 419 | Turun | 10.289 | Naik | 2.724 | Naik | 225 | Turun |
| | 2016 | 297 | Turun | 11.840 | Naik | 2.998 | Naik | 243 | Naik |
| | 2017 | 271 | Turun | 13.097 | Naik | 3.574 | Naik | 229 | Turun |
| | 2018 | 116 | Turun | 13.868 | Naik | 3.768 | Naik | 666 | Naik |
| 2 SMRA | 2014 | 1.387 | - | 15.379 | - | 4.883 | - | 367 | - |
| | 2015 | 1.064 | Turun | 18.758 | Naik | 6.581 | Naik | 420 | Naik |
| | 2016 | 605 | Turun | 20.810 | Naik | 8.155 | Naik | 451 | Naik |
| | 2017 | 532 | Turun | 21.663 | Naik | 8.641 | Naik | 421 | Turun |
| | 2018 | 392 | Turun | 22.908 | Naik | 8.998 | Naik | 408 | Turun |
| 3 CTRA | 2014 | 1.794 | - | 23.283 | - | 10.851 | - | 2.352 | - |
| | 2015 | 1.885 | Naik | 26.259 | Naik | 12.387 | Naik | 2.962 | Naik |
| | 2016 | 1.171 | Turun | 29.072 | Naik | 13.611 | Naik | 3.034 | Naik |
| | 2017 | 1.019 | Turun | 31.706 | Naik | 14.815 | Naik | 3.137 | Naik |
| | 2018 | 657 | Turun | 33.610 | Naik | 14.851 | Naik | 3.057 | Turun |
| 4 DART | 2014 | 408 | - | 5.114 | - | 747 | - | 23 | - |
| | 2015 | 178 | Turun | 5.740 | Naik | 442 | Turun | 27 | Naik |
| | 2016 | 192 | Naik | 6.066 | Naik | 330 | Turun | 75 | Naik |
| | 2017 | 30 | Turun | 6.361 | Naik | 247 | Turun | 286 | Naik |
| | 2018 | 15 | Turun | 6.535 | Naik | 91 | Turun | 274 | Turun |
| 5 JRPT | 2014 | 714 | - | 6.684 | - | 2.212 | - | 42 | - |
| | 2015 | 870 | Naik | 7.578 | Naik | 2.794 | Naik | 88 | Naik |
| | 2016 | 1.018 | Naik | 8.484 | Naik | 3.362 | Naik | 86 | Naik |
| | 2017 | 1.117 | Naik | 9.473 | Naik | 4.081 | Naik | 120 | Turun |
| | 2018 | 670 | Turun | 10.393 | Naik | 4.705 | Naik | 130 | Naik |

Sumber: data diolah

Tabel diatas disajikan data profitabilitas (profit), struktur modal (pasiva), likuiditas (aset lancar) dan keputusan investasi (aset tetap) perusahaan sub sektor properti dan *real estate* pada tahun 2014-2018. Dapat disimpulkan bahwa, dari

tabel diatas terjadi penurunan profitabilitas pada perusahaan DILD, SMRA, DART, CTRA namun struktur modal perusahaan justru mengalami kenaikan.

Hal ini bertentangan dengan teori yang menyatakan bahwa peningkatan struktur modal optimal yang dapat meminimalkan biaya modal perusahaan dan penghematan pajak atas penambahan utang perusahaan yang dapat meminimalkan pajak yang dibayarkan dan memaksimalkan laba bersih perusahaan.

Hal ini sejalan dengan penelitian Ali & Agustin (2015) berjudul “Pengaruh Struktur Modal Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Telekomunikasi” yang menyatakan bahwa struktur modal memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Namun perbedaan ditemukan pada penelitian yang dilakukan Sari & Hidayat (2017) berjudul “Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas Terhadap Profitabilitas Perusahaan Makanan dan Minuman Di BEI” yang menyatakan bahwa struktur modal tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas.

Profitabilitas pada perusahaan DART terjadi penurunan diikuti dengan penurunan likuiditas perusahaan dan pada perusahaan JRPT terjadi kenaikan profitabilitas namun likuiditas perusahaan justru mengalami kenaikan. Hal ini bertentangan dengan teori (Hardono, 2008:100) yang menyatakan bahwa peningkatan likuiditas pada perusahaan justru akan menurunkan tingkat profitabilitas suatu perusahaan demikian juga sebaliknya. Likuiditas yang tinggi merupakan indikator bahwa resiko perusahaan rendah. Artinya, perusahaan aman dari kemungkinan kegagalan membayar berbagai kewajiban lancar. Namun hal itu harus dicapai dengan merelakan rendahnya profitabilitas, yang akan berdampak terhadap rendahnya pertumbuhan perusahaan.

Hal ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan Negasa (2016) berjudul “*The Effect of Capital Structure on Firms Profitability (Evidenced from Ethiopian)*” dan Dwiyanthi & Sudiartha (2017) berjudul “Pengaruh Likuiditas dan Perputaran Modal Kerja terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi” menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas perusahaan.

Namun perbedaan ditemukan pada penelitian yang dilakukan oleh Miadalyni (2013) berjudul “Pengaruh Resiko Kredit, Likuiditas, Kecukupan Modal dan Efisiensi Operasional terhadap Profitabilitas pada PT BPD Bali” yang

menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas perusahaan.

Profitabilitas pada perusahaan DILD, SMRA, DART, CTRA terjadi penurunan profitabilitas namun keputusan investasi perusahaan justru mengalami kenaikan. Hal ini bertentangan dengan teori yang menyatakan bahwa peningkatan keputusan investasi perusahaan akan menciptakan peningkatan profitabilitas perusahaan akibat dari kegiatan investasi yang dapat meningkatkan produktifitas yang nantinya akan membuat *operating cashflow* perusahaan meningkat sehingga dapat meningkatkan laba perusahaan.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Olatunji & Adegbite (2014) berjudul “*Investment in Fixed Assets and Firm Profitability: Empirical Evidence from the Nigerian Banking Sector*” yang menyatakan bahwa kegiatan investasi pada aset tetap memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Namun perbedaan ditemukan pada penelitian yang dilakukan Esana & Darmawan (2017) berjudul “Pengaruh Kebijakan Dividen dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Serta Dampaknya Terhadap Profitabilitas” yang menyatakan bahwa keputusan investasi tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas dimasa yang akan datang.

Apabila penurunan profitabilitas ini terus berlanjut akan memberikan dampak buruk bagi perusahaan seperti semakin berkurangnya keyakinan investor untuk berinvestasi, menurunnya nilai perusahaan hingga kebangkrutan. Untuk menghindari hal tersebut, perusahaan harus mampu menciptakan peningkatan profitabilitas di periode berikutnya.

Seorang manajer keuangan harus menguasai ilmu tentang struktur modal, likuiditas dan keputusan investasi untuk memaksimalkan kinerja keuangan perusahaan, menjamin kelangsungan hidup dan meningkatkan profitabilitas perusahaan.

Berdasarkan fenomena yang telah dijelaskan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas Dan Keputusan Investasi Terhadap Profitabilitas Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2018**”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan oleh penulis sebelumnya, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Profitabilitas?
2. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Profitabilitas?
3. Apakah Keputusan Investasi berpengaruh terhadap Profitabilitas?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas.
2. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas.
3. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Investasi terhadap Profitabilitas.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a) Bagi peneliti selanjutnya, sebagai bahan bacaan dan referensi yang menambah pengetahuan seputar pengaruh struktur modal, likuiditas dan keputusan investasi terhadap profitabilitas.
 - b) Bagi pembaca, sebagai bahan bacaan dan penambah wawasan tentang penilaian profitabilitas perusahaan di Indonesia khususnya pada sektor properti dan *real estate*.
2. Manfaat Praktis
 - a) Bagi manajemen perusahaan, sebagai sarana pertimbangan pengambilan keputusan investasi dan pendanaan perusahaan dalam kaitannya dengan profitabilitas perusahaan.
 - b) Bagi investor, sebagai sarana penambah wawasan investor dalam melakukan keputusan investasi pada perusahaan di Indonesia khususnya pada sektor properti dan *real estate*.