

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Suatu perusahaan akan memerlukan analisis terhadap laporan keuangan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam mengatasi masalah-masalah keuangan perusahaan serta mengambil keputusan yang cepat dan tepat. Melalui analisis laporan keuangan, manajemen dapat mengetahui posisi keuangan yang dimiliki perusahaan. Selain berguna bagi perusahaan dan manajemennya, analisis laporan keuangan berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan seperti kreditor, investor, dan pemerintah untuk menilai kondisi keuangan perusahaan dan perkembangan dari perusahaan tersebut. Salah satu tujuan dari semua perusahaan baik bagi perusahaan yang ada di dalam negeri maupun perusahaan yang ada di luar negeri adalah meningkatkan profitabilitas. Profitabilitas sangat penting bagi perusahaan karena dapat mencerminkan keberhasilan dan kelangsungan hidup perusahaan. Peningkatan profit suatu perusahaan juga menjadi nilai tambah bagi perusahaan di mata investor serta memiliki manfaat yang besar bagi perusahaan agar dapat bersaing dalam dunia usaha yang semakin kuat. Persaingan bisnis yang semakin ketat ini membuat pengusaha berlomba-lomba untuk memikirkan bagaimana mereka mendapatkan keuntungan yang besar dengan sedikit mengurangi berbagai pertimbangan-pertimbangan khusus dalam pengambilan keputusan.

Brigham dan Houston (2011), menyatakan bahwa definisi profitabilitas adalah

hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan. (Sartono,2010) mengemukakan bahwa profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Dengan demikian analisis profitabilitas merupakan hal yang sangat penting bagi investor jangka panjang karena dengan analisis profitabilitas pemegang saham akan melihat seberapa besar keuntungan yang akan didapat dalam bentuk dividen. Apabila perusahaan memilih untuk membagikan laba dalam bentuk dividen, maka hal tersebut akan mengurangi jumlah laba yang ditahan (*retained earnings*) dan selanjutnya akan menyebabkan berkurangnya total sumber pendanaan dari pihak internal maupun eksternal (Munawir, 2010).

Munawir (2004:83) menyebutkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas diantaranya yaitu : Struktur modal, jenis perusahaan, umur perusahaan, skala perusahaan, harga produksi, habitat bisnis, dan produk yang dihasilkan. Kasmir (2010:104) juga menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan dapat dilihat menggunakan rasio keuangan. Untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan, dapat dilakukan dengan beberapa rasio keuangan diantaranya adalah (1) Rasio Likuiditas yang dapat diukur dengan menggunakan rasio lancar (*current ratio*) dan rasio cepat (*quick ratio*). (2) Rasio Aktivitas yang dapat diukur dengan menggunakan *average payable period* dan *average day's inventory*. Dan yang ke (3) Ukuran Perusahaan yang dapat dijelaskan melalui teori teknologi, teori organisasi, dan teori institusional.

Pengukuran Profitabilitas dilakukan dengan menggunakan berbagai alat ukur dengan kinerjanya yang berbeda-beda antara satu penelitian dengan penelitian lainnya (Hafsah dan Sari. 2015). Profitabilitas suatu perusahaan dapat diukur dengan menghubungkan antara keuntungan atau laba yang diperoleh dari kegiatan pokok perusahaan dengan kekayaan atau asset yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan perusahaan (*operating assets*). Pendekatan ini dapat mengukur proses pembagian keuntungan secara finansial (Fareed et al., 2016).

Semakin tinggi nilai rasio maka kondisi perusahaan diasumsikan semakin baik. Nilai yang tinggi ini melambangkan tingkat laba dan efisiensi perusahaan yang baik dan bisa dilihat dari tingkat pendapatan dan arus kas. Rasio yang digunakan untuk mengukur profitabilitas dalam penelitian ini adalah ROA (*Return on Assets*). ROA adalah salah satu jenis rasio profitabilitas yang mampu menilai kemampuan perusahaan dalam hal memperoleh laba dari aktiva yang digunakan. ROA sebagai variabel yang diteliti karena untuk melihat sejauh mana aset perusahaan yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan yang diharapkan. Dimana semakin besar ROA suatu perusahaan, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai perusahaan dan semakin baik pula posisi perusahaan tersebut dari segi penggunaan asset. ROA diperoleh dengan membandingkan laba bersih setelah pajak terhadap total aktiva (Horne dan Wachowicz, 2013).

Table 1.1 Return On Assets Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI Periode 2016-2018.

No.	Nama Perusahaan	Rata-Rata Profitabilitas (ROA) (%)		
		2016	2017	2018
1	AgungPodomoro Land Tbk.	3,65	6,54	1,67
2	Bekasi Asri Pemula Tbk.	0,93	7,38	2,87
3	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.	6,46	8,45	2,66
4	Sentul City Tbk.	4,95	3,13	0,27
5	Bumi Serpong Damai Tbk.	5,32	11,29	1,67
6	Ciputra Development Tbk.	4,03	3,21	1,96
7	Duta Anggada Realty Tbk.	3,16	0,47	0,24
8	Greenwood Sejahtera Tbk.	3,02	2,62	1,35
9	Asri Alam Sutra Tbk	2,53	6,68	3,04
10	Bumi Citra Permai Tbk.	6,26	6,35	5,82
11	Binakarya Jaya Abadi Tbk.	-3,25	-1,87	-0,81
12	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.	1,65	-1,77	-1,95
13	Bukit Darmo Property Tbk.	-3,69	-5,51	-3,48
14	Cowell Development Tbk.	-0,67	-1,93	-5,74
15	Intiland Development Tbk.	2,51	2,07	0,84
16	Puradelta Lestari Tbk.	9,71	8,80	2,40
17	Duta Pertiwi Tbk.	8,67	6,13	6,80
18	Bakrieland Development Tbk.	-3,89	-1,92	-0,37
19	Megapolitan Development Tbk.	4,80	5,68	0,23
20	Fortune Mate Indonesia Tbk.	35,89	1,09	-7,72
21	Gading Development Tbk.	0,09	0,03	0,11
22	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	7,07	5,49	3,70
23	Perdana Gapuraprima Tbk	2,99	2,49	1,87
24	Jaya Real Property Tbk.	12,00	11,79	6,73
25	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	3,97	1,33	-3,35
26	Eurika Prima Jakarta Tbk	0,02	-0,81	-0,12
27	Lippo Cikarang Tbk.	9,95	2,98	30,92
28	Lippo Karawaci Tbk.	2,69	1,51	3,31
29	Modernland Realty Tbk.	3,45	4,21	0,47
30	Metropolitan Kentjana Tbk.	18,14	17,48	11,67
31	Mega Manunggal Property Tbk.	10,07	5,46	1,74
32	Metropolitan Land Tbk.	8,05	11,31	6,68
33	Hanson International Tbk.	0,81	-0,85	1,59
34	City Retail Developments Tbk.	-1,05	0,10	-0,45
35	Indonesia Prima Property Tbk.	7,47	-1,56	-1,30
36	Plaza Indonesia Realty Tbk.	15,82	6,17	0,67
37	PP Property Tbk.	4,14	3,97	2,06
38	Pudjiadi Prestige Tbk.	4,32	1,19	-1,99
39	Pakuwon Jati Tbk.	8,61	8,67	8,12
40	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.	-4,01	6,64	0,49
41	Roda Vivatex Tbk.	12,37	10,83	7,92
42	Pikko Land Development Tbk.	1,78	1,15	0,01
43	Danayasa Arthatama Tbk.	5,88	3,91	2,45
44	Suryamas Duta Makmur Tbk.	0,66	0,63	1,37
45	Summarecon Agung Tbk.	2,91	2,46	1,71
46	Sitara Prepertindo Tbk.	0,24	0,10	0,05
Rata – Rata Profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate		5,00	3,68	2,08

Sumber: www.idx.co.id (Lampiran 1)

Tabel 1.1 diatas, bisa kita lihat bahwa profitabilitas tersebut berdasarkan ROA dari masing-masing perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018 mengalami fluktuasi (naik turun) setiap tahunnya. Namun berdasarkan rata – rata dari keseluruhan sektor perusahaan *Property* dan *Real Estate* mengalami penurunan. Pada tahun 2016 ke 2017 mengalami penurunan ROA sebesar 1,32% yang awalnya 5% menjadi 3,68% ROA nya. Kemudian pada tahun 2017 ke 2018 mengalami penurunan ROA secara signifikan yaitu sebesar 1,6%. Pada tahun 2016 masih terdapat 17 perusahaan. Pada tahun 2017 terdapat 21 perusahaan dan tahun 2018 terdapat 15 perusahaan yang mengalami kenaikan ROA dibandingkan rata-rata industrinya. Profitabilitas pada suatu perusahaan sangat berperan penting dalam keberlangsungan hidup perusahaan. Pada table ROA tersebut menunjukkan bahwa ROA setiap tahunnya tidak selalu mendapatkan keuntungan yang maksimal bahkan mengalami penurunan artinya mengakibatkan tidak berhasilnya perusahaan dalam memaksimalkan laba. Dari table diatas maka dapat disimpulkan adanya sebuah masalah yaitu profitabilitas perusahaan mengalami penurunan, padahal faktanya tujuan perusahaan didirikan yaitu untuk mendapatkan laba dimana tingkat laba dapat dijadikan tolak ukur bagi perkembangan perusahaan.

Penurunan profitabilitas perusahaan diantaranya disebabkan oleh struktur modal dan likuiditas. Likuiditas adalah kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Dengan kata lain, seberapa banyak aktiva lancar yang tersedia untuk

menutupi kewajiban jangka pendek yang secara jatuh tempo (Weygandt, Jerry J., Paul D. Kimmel, 2012). Likuiditas merupakan faktor penentu kesuksesan atau kegagalan di dalam perusahaan. Likuiditas perusahaan dapat tercermin dari kemampuan aset yang dimiliki perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang merupakan bagian dari modal perusahaan. Sebagian besar perusahaan mengalami likuiditas yang sangat tidak stabil dengan arus kas yang sangat langka karena kondisi pasar kredit yang ketat dan penurunan permintaan (Enqvist et al., 2014). Ketika jumlah aktiva lancar terlalu kecil maka akan menimbulkan likuiditas, sedangkan apabila jumlah aktiva lancar terlalu besar akan berakibat timbulnya kas yang menganggur (*idle fund*), semua ini berpengaruh kepada jalannya operasi perusahaan. Likuiditas mempunyai hubungan erat dengan profitabilitas karena likuiditas menunjukkan tingkat ketersediaan modal kerja yang dibutuhkan untuk menjalankan kegiatan operasional perusahaan. Likuiditas yang dikelola dengan baik akan menyebabkan profitabilitas meningkat dan sebaliknya jika likuiditas tidak dimanfaatkan dengan baik akan menyebabkan profitabilitas menurun.

Untuk meningkatkan profitabilitas perlu membutuhkan dana yang cukup besar sebagai bentuk pengembangan atau ekspansi usaha yang lebih besar lagi, oleh karena itu, perusahaan perlu berhati-hati dalam mempertimbangkan struktur modalnya. Pemilihan struktur modal perusahaan seharusnya dapat menghasilkan profit yang optimal dan meminimalkan terjadinya risiko yang merugikan perusahaan.

Halim dan Sarwoko (2013), menyatakan bahwa struktur modal adalah

kombinasi antara hutang baik itu dalam bentuk hutang jangka panjang maupun hutang jangka pendek dengan modal sendiri untuk membelanjai aktiva-aktiva yang dimiliki oleh perusahaan. Struktur modal mengindikasikan bagaimana perusahaan membiayai aktivasnya. Perusahaan yang memiliki aktiva dan dapat diserahkan sebagai jaminan pinjaman cenderung menggunakan utang dalam jumlah yang besar (Weston & Brigham, 1986: 475).

Selain itu, perusahaan memerlukan dana yang berasal dari modal sendiri dan modal asing. Struktur modal merupakan pembiayaan permanen perusahaan yang mencerminkan perbandingan antara hutang jangka panjang dan modal sendiri. Dalam penentuan sumber pendanaan yang digunakan maka perusahaan menganalisis kombinasi struktur modal yang optimal. 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.

Salah satu keputusan penting yang dihadapi perusahaan dalam kaitannya dengan operasi perusahaan adalah keputusan atas struktur modal, yaitu gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan antara modal yang dimiliki yang bersumber dari utang jangka panjang (*long-term liabilities*) dan modal sendiri (*shareholder' equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan (Sartono, 2013). Penerapan struktur modal perusahaan perlu mempertimbangkan berbagai variabel yang mempengaruhinya. Faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal menurut Finky (2013) mengungkapkan bahwa struktur modal dipengaruhi dari tingkat profitabilitas,

pertumbuhan, ukuran perusahaan, likuiditas, dan struktur aset.

Perusahaan Property dan Real Estate sebagai objek penelitian karena sektor ini merupakan salah satu sektor dengan fluktuasi yang cukup tinggi. Fluktuasi ini mengacu pada keadaan naik turunnya profitabilitas. Sektor ini juga merupakan salah satu pendukung infrastruktur dan memiliki peran penting dalam menunjang perekonomian. Sektor ini bukan hanya dibutuhkan untuk tempat tinggal, tetapi juga untuk investasi dan tempat berbisnis. Tinggi minatnya masyarakat yang ingin berinvestasi pada sektor property dan real estate ini akan membuat setiap perusahaan yang berada dalam sektor tersebut akan berlomba untuk menjadi yang terbaik guna menarik investornya sehingga perusahaan dapat terus melakukan ekspansi.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diajukan diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti variabel-variabel yang tercantum tersebut dengan menggunakan judul **“PENGARUH LIKUIDITAS DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari penjelasan latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah tersebut , maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak yang berhubungan dengan penelitian ini :

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi informasi dan menambah wawasan pengetahuan tentang pengaruh likuiditas dan struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia.

2. Bagi Almamater

Melalui penelitian ini diharapkan menjadi tambahan bahan referensi dan panduan penelitian selanjutnya yang ingin meneliti pengaruh likuiditas dan struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia.