

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada era globalisasi ditunjukkan dengan melajunya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa persaingan yang terjadi dalam dunia usaha semakin tajam. Sehingga hal ini membuat para pelaku ekonomi dituntut agar bisa menyusun dan melakukan berbagai upaya strategi demi mempertahankan kelangsungan hidup pada perusahaan mereka dalam keadaan sangat kompetitif.

Perusahaan melaksanakan berbagai upaya dan usaha dengan melakukan penyesuaian diri akibat terjadinya perubahan-perubahan, baik perubahan internal maupun perubahan eksternal. Serta upaya yang dilakukan perusahaan untuk mengelola dan menggunakan sumber daya secara efektif dan efisien. Maka dari itu, untuk menghadapi kondisi yang semakin kompetitif, maka keputusan yang berkenaan dengan struktur modal sangat penting untuk setiap perusahaan.

Tugas utama dari manajemen perusahaan adalah menentukan target dalam struktur modal yang terdapat proporsi pendanaan bagi hutang perusahaan antara lain pada hutang dan modal atau ekuitas. Setiap perusahaan membutuhkan modal demi kelangsungan hidup perusahaan. Kebutuhan modal dapat dipenuhi melalui modal yang bersumber dari modal sendiri atau ekuitas dan modal asing atau hutang.

Struktur modal merupakan perbandingan antara modal asing dengan modal sendiri, yaitu hutang jangka panjang dengan modal sendiri atau ekuitas. Menurut Agus Harjito dan Martono (2010), struktur modal merupakan perbandingan atau imbangan pendanaan jangka panjang pada perusahaan yang ditunjukkan dengan perbandingan hutang jangka panjang terhadap modal sendiri. Struktur modal merupakan hasil dari suatu keputusan pendanaan (*financing decision*) yang pada intinya memilih menggunakan hutang atau ekuitas dalam mendanai operasional suatu perusahaan.

Keputusan struktur modal menjadi sangat penting dapat dilihat dari kondisi sekarang yang sangat kompetitif, khususnya pada dunia industri property dan *real estate*. Karena apabila terjadi kesalahan pada keputusan pendanaan, maka mengakibatkan biaya modal berlebihan sehingga nilai perusahaan akan turun dan resiko perusahaan mengalami kebangkrutan. Oleh karena itu, demi mempertahankan investor maka manajemen perusahaan wajib untuk membuat struktur modal yang baik dan tepat.

Upaya yang dapat dilakukan perusahaan agar tingkat struktur modal yang diperoleh bisa optimal, maka keputusan dalam menetapkan struktur modal harus dipertimbangkan antara presentase beban bunga dengan presentase keuntungan setelah pajak. Tingkat struktur modal yang optimal tersebut akan meningkatkan nilai perusahaan dan profitabilitas.

Dunia bisnis dengan kondisi persaingan yang sangat tajam ini, khususnya dalam dunia industri properti mendorong setiap perusahaan untuk melakukan upaya agar kinerja perusahaan meningkat sehingga tujuan

perusahaan dapat tercapai. Tujuan dari setiap perusahaan yaitu untuk memaksimalkan profitabilitas atau laba perusahaan. Apabila profitabilitas yang dicapai perusahaan tinggi, maka akan memaksimalkan kesejahteraan dan kemakmuran pemilik dan para pemegang saham.

Salah satu hal yang berpengaruh terhadap perusahaan agar mampu bersaing adalah kebijakan manajemen. Fungsi dari manajemen itu sendiri salah satunya dalam hal pengelolaan keuangan dan pendanaan perusahaan. Masalah terpenting yang diperhitungkan oleh para investor adalah masalah keuangannya.

Suatu rasio yang tinggi menunjukkan bahwa kinerja meningkat dalam mengelola dana secara efektif untuk menghasilkan profitabilitas yang tinggi. Jadi, selain memperhatikan efektivitas perusahaan dalam mengelola investasi, para investor juga memperhatikan pada kinerja manajemen yang mampu mengelola dana secara efektif untuk menghasilkan profitabilitas yang maksimal. Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan *profit* (laba) dari *earning* (pendapatan).

Rasio profitabilitas dalam perhitungannya apabila semakin tinggi rasio maka akan semakin baik untuk suatu perusahaan. Hal tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan perusahaan berjalan dengan efektif dan efisien dalam memaksimalkan profitabilitas perusahaan.

Peningkatan nilai perusahaan diserahkan kepada manajer yang profesional agar mampu bertanggung jawab mengelola perusahaan tersebut dengan tepat. Para manajer perusahaan diharapkan dapat memaksimalkan

profitabilitas dan nilai perusahaan, yakni dengan melakukan upaya meningkatkan harga saham atau nilai pasar yang bersangkutan.

Kata *property* berasal dari kata asli Bahasa Inggris, yang memiliki arti sebenarnya ialah suatu hak dan kepemilikan atas tanah dan bangunan. Sedangkan kata *real estate* berasal dari Bahasa Inggris dimana asal katanya berasal dari Spanyol yang memiliki arti sebagai suatu kawasan tanah yang dikuasai oleh bangsawan, raja dan *landlord* (tuan tanah di zaman feodal pada pertengahan abad), atau secara singkat yaitu properti milik kerajaan. Adapun *real estate* dan properti mempunyai arti yang sama, yaitu hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang didirikan di atasnya (Joe Hartanto, 2009).

Real estate termasuk salah satu dari bentuk aset. *Real estate* tidak hanya diwujudkan dalam bentuk kepemilikan hunian mewah. Sebagai bentuk salah satu aset, *real estate* merupakan suatu hak memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apapun yang terdapat di dalamnya. Seiring munculnya bermacam teknologi dan informasi di semua penjuru dunia, *real estate* mengalami perkembangan.

Perusahaan *real estate* menyediakan berbagai macam kebutuhan para konsumen yang berupa rumah serta properti lainnya. Tidak hanya itu, perusahaan juga membantu konsumen yang sedang membutuhkan sebuah rumah atau hunian serta apapun yang berhubungan dengan properti. Perusahaan properti dan *real estate* termasuk salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Pasar properti menurut Michael dan Jean secara umum dibagi

menjadi, *residential property* (meliputi perumahan, apartemen, dan bangunan multi unit). *Commercial property*, properti ini dirancang untuk suatu keperluan bisnis, seperti gedung penyimpanan barang dan areal parkir. Dan yang terakhir *industrial property*, properti ini dirancang sebagai keperluan industri, seperti contohnya bangunan-bangunan pabrik.

Di negara maju dan berkembang, pembangunan serta bisnis properti dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat. Pembangunan properti yang meningkat ditandai dengan adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Perusahaan pada sektor properti dan *real estate* menjadi salah satu sektor terpenting di suatu negara. Bahkan hal ini dapat diyakini sebagai indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi di suatu negara.

Menurut Santoso (2009) industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau banggunya perekonomian suatu negara. Hal tersebut ditandai dengan semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* maka mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Assets Ratio* (DAR) berpengaruh secara simultan terhadap *Return on Equity* (ROE) di

Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang tercatat di BEI?

2. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Assets Ratio* (DAR) berpengaruh secara parsial terhadap *Return on Equity* (ROE) di Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang tercatat di BEI?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini tujuannya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Assets Ratio* (DAR) berpengaruh secara simultan terhadap *Return on Equity* (ROE) di Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang tercatat di BEI.
2. Untuk mengetahui *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Assets Ratio* (DAR) berpengaruh secara parsial terhadap *Return on Equity* (ROE) di Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang tercatat di BEI.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan mampu memperkaya literatur dan menjadi referensi yang bisa dijadikan sebagai acuan dalam penelitian lain ataupun sebagai acuan pada suatu perusahaan. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan beberapa gambaran serta pemahaman yang lebih mendalam tentang pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas khususnya pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

2. Manfaat Praktisi

Manfaat praktis yang diharapkan dari penelitian ini yaitu agar dapat menjadi referensi dan acuan bagi para manajer sebagai usaha dan upaya dalam memaksimalkan profitabilitas perusahaan sebagai tujuan utamanya. Penelitian ini diharapkan bagi para pemakai laporan keuangan khususnya investor dan kreditor yakni dapat digunakan sebagai dasar pengambilan suatu keputusan untuk memberikan pinjaman kepada perusahaan dalam kegiatan menilai kinerja perusahaan yang tercermin pada struktur modal. Bagi pihak manajemen, dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan besarnya sumber dana yang dibutuhkan, baik pinjaman maupun ekuitas dalam membiayai operasional suatu perusahaan.

E. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini akan dibahas berbagai hal secara garis besar yakni sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, dan manfaat penelitian serta sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi tentang tinjauan teori yang berkaitan dengan penelitian yang digunakan sebagai bahan acuan

dalam melakukan penelitian.

BAB II : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini dijelaskan mengenai jenis penelitian dan definisi serta pengukuran variable yang digunakan dalam penelitian. Selain itu juga dijelaskan mengenai sumber data, metode pengumpulan data, desain pengambilan sampel, dan metode analisis data.

BAB IV : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dijelaskan mengenai sejarah singkat objek penelitian dan analisis data pengujian hipotesis dan interpretasi hasil.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dan keterbatasan penelitian, serta saran sebagai bahan masukan dan yang berkaitan dengan penelitian.