

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Keberadaan pembangunan dibidang industri *property* dan *real estate* mempunyai faktor yang sangat penting bagi bisnis khususnya dalam bidang perekonomian. Tujuan sebuah perusahaan adalah untuk meningkatkan laba perusahaan agar para investor tetap berinvestasi. Perusahaan memerlukan faktor-faktor penting agar dapat menunjang produktifitas yang baik dalam kegiatan pemasaran ataupun dalam membuat strategi.

Perusahaan nasional yang bergerak dalam dunia bisnis mempunyai satu tujuan yaitu keuntungan atau profit. Secara umum semakin besar sebuah perusahaan maka akan semakin besar masalah yang dihadapi. Salah satu masalah yang akan dihadapi berupa pendanaan perusahaan atau yang berkaitan dengan modal. Modal yang mencukupi akan mendukung operasionalisasi perusahaan menuju keberhasilan sehingga sebuah perusahaan perlu memperhatikan struktur modal pada perusahaannya.

Struktur modal merupakan pembelanjaan permanen dari perusahaan yang mencerminkan perbandingan antara hutang jangka panjang perusahaan dengan modal sendiri yang berupa laba ditahan dan penerbitan saham (Deviani & Sudjarni, 2018:28). Struktur modal yang baik pasti akan memiliki dampak yang baik bagi nilai atau finansial sebuah perusahaan yang tinggi. Apabila terdapat kesalahan dalam mengelolah struktur modal dapat mengakibatkan hutang perusahaan yang besar dan membuat perusahaan tidak akan sanggup membayar

hutang-hutang perusahaan. Masalah struktur modal merupakan masalah yang sangat penting bagi setiap perusahaan, struktur modal akan mempunyai dampak terhadap keuangan perusahaan. Kesalahan menentukan struktur modal akan berpengaruh terhadap keberlangsungan suatu perusahaan, terutama jika hutang perusahaan besar, maka beban yang akan di tanggung semakin besar juga (Maryanti, 2016:41)

Struktur modal merupakan keseimbangan dari hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Terdapat beberapa alat ukur dalam pengukuran struktur modal serta dapat digunakan dalam menghitung struktur modal yang perbandingan total debt dan *total equity* (Krisnanda, & Wiksuana, 2015:16). Hal ini senada dengan pernyataan bahwa struktur modal menjadi perlu bagi perusahaan untuk mengevaluasi resiko dalam masa jangka yang panjang serta adanya prospek mengenai tingkat pendapatan yang akan diperoleh sebuah perusahaan selama operasional perusahaan (Fahmi, 2014:48). Struktur modal pada perusahaan perlu diidentifikasi oleh seorang manajer perusahaan dengan optimalnya struktur modal diharapkan dapat meminimalkan biaya serta harus dapat memaksimalkan profit. Struktur modal dapat dipengaruhi oleh likuiditas dan profitabilitas (Krisnanda, & Wiksuana 2015:27). Sementara (Yumna dan Gusti, 2016:81) menyatakan bahwa terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan berupa tingkat bunga, stabilitas laba bersih, susunan aset, kadar resiko dari aset, besarnya modal, keadaan dari pasar modal, manajemen serta ukuran dari perusahaan.

Belakangan ini bisnis dibidang *property* dan *real estate* sangat diminati para pembisnis besar. Dapat dikatakan ketika bisnis properti mengalami

keuntungan yang pesat maka para investor akan mudah untuk berinvestasi (Kusna & Setijani, 2018:44). Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dalam waktu tertentu. Profitabilitas yang besar akan menarik para investor untuk menanamkan dananya dikarenakan investor beranggapan akan *return* yang akan diterima juga besar. Menurut (Eviani, 2015:72), *pecking order theory* menyatakan bahwa, perusahaan yang profitnya tinggi maka justru mempunyai hutang yang rendah, itu disebabkan perusahaan tersebut memiliki sumber dana internal. Rasio profitabilitas dapat diwakili oleh *Return On Equity* yang dimana adalah perbandingan antara laba bersih dan modal.

Likuiditas merupakan masalah penting dalam perusahaan yang relatif sulit dipecahkan. Dipandang dari sisi kreditur, perusahaan yang memiliki likuiditas yang tinggi merupakan perusahaan yang baik karena dana jangka pendek kreditur yang dipinjam perusahaan dapat dijamin oleh aktiva lancar yang jumlahnya relatif lebih banyak tetapi jika dipandang dari sisi manajemen, perusahaan yang memiliki likuiditas yang tinggi menunjukkan kinerja manajemen yang kurang baik karena likuiditas yang tinggi menunjukkan adanya saldo kas yang tidak digunakan, persediaan yang relatif berlebihan, atau karena manajemen kredit perusahaan yang kurang baik sehingga mengakibatkan tingginya piutang usaha. Masalah likuiditas juga dapat dipandang sebagai masalah penting jika dilihat dari besarnya dana yang diinvestasikan dalam aktiva lancar sehingga likuiditas merupakan aspek yang sangat penting dalam operasional perusahaan.

Likuiditas adalah berhubungan dengan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban financial jangka pendeknya yang segera harus dipenuhi. Kemampuan tersebut merupakan kemampuan perusahaan dalam melanjutkan operasionalnya ketika perusahaan tersebut diwajibkan untuk melunasi kewajibannya yang akan mengurangi dana operasionalnya (Farisa & Widati, 2017).

Kasmir (2010:33) menyebutkan bahwa rasio likuiditas (*liquidity ratio*) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban utang jangka pendek. Dalam penelitian ini rasio likuiditas akan diprosikan pada *Current ratio (CR)*. *Current ratio* menurut Kasmir (2014:37) menyatakan bahwa rasio lancar atau (*current ratio*) merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Perusahaan dengan *current ratio* tinggi mengindikasikan adanya jumlah aktiva lancar yang besar dibandingkan dengan hutang lancarnya.

Keuntungan identik dengan profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bagi perusahaan. Profitabilitas yang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui kegiatan operasionalnya juga tinggi. Sebaliknya profitabilitas yang rendah mencerminkan kegiatan operasional perusahaan yang kurang baik sehingga kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba menjadi rendah. Profitabilitas yang rendah akan berpengaruh terhadap menurunnya kepercayaan pihak eksternal kepada perusahaan

Profitabilitas merupakan kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aset maupun modal sendiri (Sartono, 2012:122). Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diproksikan pada *return on asset* (ROA). Rasio ini untuk mengukur tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan perusahaan dengan menggunakan seluruh aset yang dimilikinya. Semakin besar profitabilitas maka semakin baik, karena menunjukkan kemampuan untuk menghasilkan laba dari aktiva yang dimiliki perusahaan. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Watung, (2016:92), telah menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap struktur modal. Namun tidak sejalan oleh penelitian yang dilakukan oleh Stenyverens, dkk. (2018:69) mengatakan bahwa profitabilitas tidak memiliki pengaruh terhadap struktur modal. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Dewiningrat, dkk. (2018:73) menemukan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal.

Profitabilitas suatu perusahaan akan mempengaruhi kebijakan para investor atas investasi yang dilakukan. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba akan dapat menarik para investor untuk menanamkan dananya guna memperluas usahanya, sebaliknya tingkat profitabilitas yang rendah akan menyebabkan para investor menarik dananya sedangkan bagi perusahaan itu sendiri profitabilitas dapat digunakan sebagai evaluasi atas efektivitas pengelolaan badan usaha tersebut.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *property* dan *real estate* karena sektor ini merupakan salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana

investasi di sektor ini merupakan investasi jangka panjang dan properti merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan. Oleh karena itu, perusahaan *property* dan *real estate* mempunyai struktur modal yang tinggi. Sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor yang paling rentan dalam industri makro terhadap fluktuasi suku bunga, inflasi dan nilai tukar yang pada akhirnya akan mempengaruhi pada daya beli masyarakat. Bahkan bagi sebagian orang justru digunakan untuk menyembunyikan dan memutar uang. Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Beberapa penelitian terdahulu dengan tema sejenis perlu diuji kembali, karena dalam beberapa kasus mengalami perbedaan hasil yang disebabkan perbedaan waktu penelitian, jumlah sampel yang diteliti, lokasi penelitian dll. Contohnya seperti variabel likuiditas, profitabilitas, dan struktur aset yang masih perlu diuji kembali dikarenakan hasil yang masih belum konsisten dari beberapa penelitian terdahulu. Dewiningrat dan Mustanda (2018) dalam penelitiannya mengatakan kalau struktur modal dipengaruhi dari tingkatan likuiditas. Dahlena Nst (2017) melaporkan kalau likuiditas tidak pengaruhi struktur modal. Suherman dkk (2019) dalam hasil penelitiannya mengatakan profitabilitas berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan menurut Sinaga (2019) dan Lasut dkk (2018) dalam penelitiannya mengatakan profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sinaga (2019) mengatakan dalam penelitiannya bahwa struktur aset memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Lalu menurut Dewiningrat dan Mustanda (2018)

mengatakan struktur aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Perbedaan hasil penelitian tersebut diyakini terdapat variabel lain yang mempengaruhi hubungan likuiditas, profitabilitas, dan struktur aset dengan struktur modal. Hubungan tersebut dipengaruhi oleh salah satu faktor yaitu ukuran perusahaan. Berdasarkan penelitian dari Suherman dkk (2019) mengatakan ukuran perusahaan signifikan mampu memoderasi pengaruh struktur aset dan likuiditas terhadap struktur modal. Lalu menurut Safitri dan Akhmadi (2017) mengatakan bahwa ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan profitabilitas dengan struktur modal.

Dengan latar belakang tersebut penulis mengambil judul **“Pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah pada penelitian ini adalah :

1. Kinerja manajemen yang kurang baik
2. Masih rendahnya tingkat likuiditas.
3. Manajemen perusahaan yang kurang baik
4. Struktur modal yang belum terealisasi dengan baik.
5. Kurangnya manajemen memonitor tinggi rendahnya profitabilitas.

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka rumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Bagaimana pengaruh likuiditas dan profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas dan profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis, perusahaan dan pihak-pihak lain.

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan dalam pengembangan ilmu ekonomi, khususnya bidang manajemen keuangan yang berhubungan dengan likuiditas, profitabilitas dan struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat menjadi tambahan pertimbangan pihak manajemen dalam pengambilan keputusan.

3. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu calon investor yang akan menginvestasikan dananya ke perusahaan-perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini.

6. Bagi Peneliti berikutnya

Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan kajian untuk penelitian mengenai pelaporan keuangan perusahaan perusahaan berikutnya, khususnya di Indonesia.