

# **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. Jika ada kesalahan dalam mengelola 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).

Perkembangan industri *property* dan *real estate* begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan supply tanah bersifat tetap. Perusahaan yang mampu bertahan adalah perusahaan yang memiliki struktur modal kuat, maka industri properti saat ini juga seharusnya memiliki kebijakan struktur modal yang dapat membuatnya bertahan pada masa krisis global yang terjadi pada empat tahun terakhir ini. Oleh karena itu, untuk melakukan penelitian ini peneliti mengambil judul pengaruh profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Berdasarkan data yang diperoleh dari website Bursa Efek Indonesia bahwa perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020 adalah sebagai berikut :

**Tabel 1.1 Perusahaan Subsektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020**

No	Kode Saham	Nama Emiten
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk
3	ASCT	Aset Indonusa Tbk
4	ADHI	Adhi Karua (Persero) Tbk
5	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk
8	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk
9	BKPD	Bukti DarmiPropertyTbk
10	BKSL	Sentul City Tbk
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
12	COWL	Cowell Development Tbk
13	CSIS	Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk.
14	CTRA	Ciputra Development Tbk
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk
16	DGIK	Nusa Konstruksi Enjiniring Tbk
17	DILD	Intiland Development Tbk
18	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
19	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
20	ELTY	Bakrieland Development Tbk
21	EMDE	Megapolitan Developments Tbk
22	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
23	GAMA	Gading Development Tbk
24	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk
26	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk
27	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
27	JRPT	Jaya Real Property Tbk
28	JIHD	Jakarta International Hotel dan Develeoment Tbk
29	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
30	KPIG	MNC Land Tbk
31	LAND	Trimitra Propertindo Tbk
32	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk
33	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
34	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
35	MDLN	Modernland Realty Tbk
35	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
36	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk

37	MPRO	Propertindo Mulia Investama Tbk
38	MTLA	Metropolitan Land Tbk
39	MTSM	Metro Realty Tbk
40	MYRX	Hanson International Tbk
40	MYRXP	Hanson International Tbk (Saham Seri B)
40	MTRA	Mita Pemuda Tbk
41	NIRO	City Retail Developments Tbk
42	NRCA	Nusa Raya Cipta Tbk
43	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
44	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
45	POLI	Pollux Investasi Internasional Tbk
46	POLL	Pollux Properti Indonesia Tbk
47	PPRO	PP Properti Tbk
48	PBSA	Paramita Bangun Sarana Tbk
49	PTPP	PP (Persero) Tbk
50	PWON	Pakuwon Jati Tbk
51	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk
52	RDTX	Roda Vivatex Tbk
53	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
54	RODA	Pikko Land Development Tbk
55	SATU	Kota Satu Properti Tbk
56	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk
57	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
58	SMRA	Summarecon Agung Tbk
59	SSIA	Surya Semesta Internusa Tbk
60	TARA	Sitara Propertindo Tbk
61	TOPS	Totalindo Eka Persada Tbk
62	TOTL	Total Bangun Persada Tbk
63	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk
64	WIKA	Wijaya Karya (Persero) Tbk
65	WSPB	Waskita Beton Precast Tbk
66	WSKT	Waskita Karya (Persero) Tbk

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Berdasarkan hasil dari laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* dapat diketahui profitabilitas yang dilihat dari laba bersih di tahun 2020 sebesar 939,7 miliar rupiah mengalami penurunan 0,15% dibandingkan dengan tahun 2019 sebesar 1,116 Triliun rupiah sedangkan struktur modal yang dilihat



dari total hutang di tahun 2015 sebesar 15,486 triliun rupiah mengalami kenaikan sebesar 0,01% ditahun 2016 sebesar 15,741 triliun rupiah. Keadaan ini menunjukkan bahwa penurunan profitabilitas tidak selalu diikuti dengan kenaikan total hutang.

Bringham dan Houston (2011: 188) melaporkan ada faktor- faktor yang bisa pengaruhi struktur modal, ialah stabilitas penjualan, struktur aktiva, tingkatan perkembangan penjualan, profitabilitas, pajak, kendali serta perilaku manajemen, perilaku pemberi pinjaman serta lembaga peringkat, keadaan pasar, keadaan internal industri, dan fleksibilitas industri. Sebagian penemuan empiris menunjukkan hasil yang berbeda terpaut dengan faktor-faktor yang pengaruhi struktur modal.

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**

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, identifikasi masalah pada penelitian ini adalah :

1. Kinerja manajemen yang kurang baik karena likuiditas yang tinggi menunjukkan adanya saldo kas yang tidak digunakan, persediaan yang relatif berlebihan.
2. Manajemen perusahaan yang kurang baik sehingga mengakibatkan tingginya piutang usaha.
3. Kurangnya manajemen memonitor tinggi rendahnya profitabilitas.

### **1.3. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka rumuskan masalah sebagai berikut:

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

4. Bagi Peneliti berikutnya

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