

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Struktur modal adalah salah satu permasalahan yang sangat penting untuk setiap perusahaan. Hal ini tentunya dikarenakan seiring berjalannya waktu, persaingan diantara berbagai perusahaan semakin ketat yang tentunya mendorong perusahaan untuk terus berupaya mempertahankan bisnis dan beradaptasi dengan perkembangan kondisi yang ada. Dalam hal ini perusahaan harus dapat menentukan keputusan pendanaan yang tepat agar dapat memaksimalkan laba dalam perusahaan. Keputusan pendanaan memang hal penting dalam suatu perusahaan, keputusan pendanaan erat kaitannya dengan pemilihan sumber dana yang akan digunakan oleh perusahaan. Sumber dana ini dapat berasal dari dalam (*internal*) maupun berasal dari luar (*eksternal*) perusahaan. Sumber dana yang berasal dari dalam (*internal*) perusahaan yaitu berupa laba yang ditahan, dan yang berasal dari luar (*eksternal*) perusahaan yaitu berupa utang.

Keputusan mengenai struktur modal sangat penting untuk perusahaan, karena keputusan ini dapat memengaruhi kondisi dan penilaian terhadap perusahaan. Apabila suatu perusahaan dalam pemenuhan kebutuhan dana menggunakan pemenuhan yang bersumber dari dalam perusahaan, maka akan mengurangi ketergantungannya kepada pihak luar dari perusahaan. Hal ini digunakan sebagai acuan untuk mengukur besar kecilnya suatu angka rasio struktur modal yang menunjukkan sedikit banyaknya

jumlah hutang jangka panjang dari pada modal kepemilikan sendiri yang diinvestasikan melalui aset tetap yang digunakan untuk memperoleh laba operasi.

Pertumbuhan bisnis property dan real estate yang begitu cepat dan diikuti dengan perekonomian dalam negeri yang semakin meningkat menjadikan peluang bisnis ini banyak diminati investor lokal maupun investor asing. Bahkan saat ini ketertarikan investasi pada sektor ini bukan lagi menarik dimata pelaku bisnis property dan real estate saja, namun juga di mata konsumen secara umum. Saat ini, banyak konsumen yang menginvestasikan dana yang dimilikinya pada sektor bisnis property dan real estate bukan untuk pemenuhan kebutuhan tetapi sebagai investasi jangka panjang.

Dibalik pertumbuhan sektor bisnis property dan real estate yang berkembang pesat, terdapat masalah yang harus dihadapi pada sektor ini yaitu sedang mengalami kelesuan hebat sejak beberapa tahun belakangan. Penjelasan tersebut terlihat dari data-data penjualan perusahaan property dan real estate yang *go public* atau sudah tbk (terbuka) dan telah tercatat di dalam Bursa Efek Indonesia. Hal ini terlihat pada tahun 2019 dimana sektor bisnis property dan real estate mulai mengalami penurunan dari tahun 2018. Dan terus mengalami penurunan hingga 2020 dimana pada tahun 2020 mengalami penurunan minimal 60 persen dari sebelumnya.

Hal tersebut didukung oleh survey yang dilakukan Indonesia Property Watch (IPW) bahwa contohnya dipasar perumahan primer pada kuartal satu (Q1) 2020 banyak wilayah yang mengalami penurunan hampir 50 persen. Padahal segmen

residensial diharapkan dapat menjadi penopang penjualan ketika pasar apartemen dan subsektor lainnya mengalami penurunan yang tajam.

Sektor bisnis property dan real estate merupakan sektor yang cukup sulit untuk diprediksi dikarenakan tingkat perubahan yang cukup cepat mengikuti pertumbuhan ekonomi yang sedang terjadi. Ketika pertumbuhan ekonomi mengalami peningkatan, maka sektor bisnis property dan real estate juga akan mengalami peningkatan yang cukup signifikan, begitupun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup signifikan pula. Artinya ada hubungan yang saling memengaruhi diantara keduanya.

Bisnis property dan real estate termasuk kedalam sektor bisnis yang memiliki risiko yang cukup tinggi, hal ini dikarenakan perolehan sumber dana utama yang digunakan untuk menjalankan bisnis ini pada umumnya diperoleh melalui sumber dana dari luar perusahaan (eksternal), sementara sektor ini juga beroperasi dengan menggunakan aset tetap, yaitu berupa tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan merupakan aset tetap yang seringkali digunakan untuk melunasi hutang, namun disisi lain, kas yang diperoleh dari penjualan tanah dan bangunan tidak dapat diperoleh dalam waktu yang singkat sehingga cenderung kurang likuid, Dengan begitu membuat banyak *developer* cenderung merasa kesulitan untuk melunasi hutang pada waktu yang telah ditentukan.

Pentingnya struktur modal pada perusahaan, maka perlu dilakukan identifikasi terkait dengan faktor-faktor apa saja yang dapat memengaruhi struktur modal itu sendiri. Berikut merupakan faktor-faktor yang diduga dapat memengaruhi struktur

modal yaitu diantaranya profitabilitas, struktur aktiva likuiditas dan ukuran perusahaan. Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan. Investor akan lebih memilih perusahaan dengan tingkat pengembalian (return) yang tinggi pada setiap tahunnya.

Teori pecking order mengungkapkan bahwa ketika perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi, menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah memiliki dana internal yang cukup untuk memenuhi kebutuhannya operasionalnya, dengan begitu penggunaan dana eksternal dapat diminimalisir atau cenderung lebih sedikit. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba maka semakin kecil perusahaan akan terlibat dalam hutang. Hasil penelitian dari (Apsari & Dana, 2018) mengungkapkan bahwa profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal. Tetapi dalam penelitian yang dilakukan (Denziana dan Yunggo, 2017) mengungkapkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal.

Salah satu faktor yang juga dapat mempengaruhi struktur modal, yaitu struktur aset. Menurut penelitian yang dilakukan (Ariani dan Wiagustini, 2017) mengungkapkan hal yang sependapat yaitu struktur aset memiliki pengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal. Namun penelitian yang dilakukan (Denziana dan Yunggo, 2017) mengungkapkan bahwa struktur aktiva berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Faktor lain yang diduga dapat memengaruhi struktur modal yaitu likuiditas. Menurut *pecking order theory*, ketika perusahaan memiliki kecukupan dana internal

maka perusahaan lebih menyukai menggunakan dana internal terlebih dahulu yang difungsikan sebagai pendanaan investasi. Sehingga dalam hal ini perusahaan dianggap memiliki likuiditas yang tinggi karena memiliki kecukupan dana internal. Meningkatnya kemampuan likuiditas suatu perusahaan, maka secara langsung dapat mengurangi tingkat risiko penggunaan hutang jangka pendek yang dimiliki. Seperti hasil penelitian dari (Paulina, 2018) yang menyatakan bahwa likuiditas jika diproksikan dengan *current ratio* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap struktur modal. Hal itu berbanding terbalik dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Sansoethan dan Suryono, 2016) yaitu likuiditas akan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi struktur modal yaitu ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dapat membantu dalam menggambarkan besar atau kecilnya perusahaan yang dapat ditunjukkan oleh total aktiva yang dimiliki perusahaan, jumlah penjualan perusahaan dan rata-rata aktiva perusahaan (Yushinta dan Suryandani, 2010). Menurut penelitian (Fahruroji & Iwan, 2018) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal tetapi hasil penelitian dari (Denziana dan Yunggo, 2017) mengatakan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Dari beberapa penelitian terdahulu yang telah dijelaskan diatas menunjukkan hasil yang beragam atau tidak konsisten. Oleh karena hal itu peneliti akan meneliti kembali dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aset, Likuiditas dan**

Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018 - 2020”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah disajikan di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020?
- b. Bagaimana pengaruh Struktur Aset Terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020?
- c. Bagaimana pengaruh Likuiditas Terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020?
- d. Bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan adanya perumusan masalah yang diajukan dari penelitian diatas, tujuan dari penelitian ini digunakan untuk menguji dan menganalisis:

- a. Pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

- b. Pengaruh Struktur Aset terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020
- c. Pengaruh Likuiditas terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.
- d. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk penelitian yang akan datang dan digunakan sebagai acuan serta tinjauan lebih lanjut dalam penelitian yang berkenaan tentang pengaruh profitabilitas, struktur aset, likuiditas dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate. Melalui penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan referensi untuk pengembangan ilmu dan digunakan sebagai pembanding atau perbandingan terhadap penelitian terdahulu dan yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Manajemen

Untuk pengetahuan bagi para investor dan calon investor, agar hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi sebagai pertimbangan dalam mengambil keputusan investasi di sebuah perusahaan.

b. Bagi Akademis.

Diharapkan penelitian ini digunakan untuk referensi dan pengetahuan penelitian-penelitian selanjutnya.

c. Bagi Penulis.

Penelitian ini diharapkan berguna untuk menambah pengetahuan dan mempraktekkan teori-teori yang diterima selama masa studi penelitian.

