

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Keputusan keuangan adalah keputusan yang harus diambil oleh manajer keuangan dengan sebaik mungkin sehubungan dengan kegiatan operasi perusahaan. Keputusan keuangan suatu perusahaan yang baik dapat dilihat dari struktur modalnya, yaitu keputusan keuangan yang berkaitan dengan komposisi utang, baik utang jangka panjang maupun jangka pendek, saham preferen dan saham biasa yang digunakan perusahaan.

Perusahaan property, real estate, memegang peranan penting dalam pertumbuhan perkembangan perekonomian suatu negara di dunia, terutama negara-negara berkembang seperti di Indonesia. Banyak sekali perusahaan yang bergerak dalam dibidang sektor property, real estate, ini menandakan bahwa semakin berkembang perekonomian di Indonesia. Investasi dibidang ini pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang paling menjanjikan dan memiliki keuntungan yang sangat besar karena pada sektor bisnis ini dipercaya akan terus berkembang setiap tahunnya.

Perkembangan pada sektor bisnis property dan real estate tentu saja sangat menarik minat investor untuk berinvestasi karena kenaikan harga tanah dan bangunan yang terus naik setiap tahun, penawaran tanah yang bersifat tetap sedangkan permintaan akan semakin banyak seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal,

perkantoran, pusat pembelanjaan, dan lain-lain. Bisnis ini memang memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Terbukanya peluang tersebut ini, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing, dan dapat memberikan keuntungan untuk membantu pertumbuhan bisnis property, real estate. Dibawah ini data empiris mengenai *Debt To Equity Ratio* pada perusahaan sektor *Property dan Real Estate* periode 2018-2022 pada tabel 1.1 berikut :

Tabel 1.1
Rata – Rata DER (*Debt To Equity Ratio*)

2018	2019	2020	2021	2022	Rata-Rata
303%	218%	192%	271%	89%	215%

Sumber : www.idx.co.id (data diolah), 2023

Data DER yang disajikan menunjukkan bahwa rata-rata rasio DER perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2018 hingga 2022 menunjukkan ketergantungan tinggi terhadap utang. Rata-rata DER untuk tahun 2018 mencapai 303%, menurun menjadi 218% pada tahun 2019, 192% pada tahun 2020, lalu meningkat lagi menjadi 271% pada tahun 2021, sebelum akhirnya menurun tajam menjadi 89% pada tahun 2022. Pola ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat fluktuasi dalam rasio DER, rata-rata DER selama periode tersebut tetap di atas 100%, yang menunjukkan bahwa utang perusahaan lebih besar daripada modal sendiri mereka. Rasio DER yang tinggi, khususnya di atas 200%, menunjukkan bahwa perusahaan memanfaatkan utang

secara signifikan untuk mendanai aktivitas operasionalnya. Hal ini mencerminkan struktur modal yang sangat bergantung pada utang, dan bukan pada ekuitas.

Dengan demikian, fenomena ini mengarah pada kebutuhan untuk penelitian lebih lanjut mengenai bagaimana perusahaan-perusahaan di sektor properti dan real estate mengelola struktur modal mereka dan bagaimana ketergantungan tinggi pada utang memengaruhi kinerja keuangan dan keberlanjutan perusahaan. Penelitian ini dapat membantu memahami strategi manajerial, dampak jangka panjang dari struktur modal yang ada, serta potensi risiko yang mungkin dihadapi oleh perusahaan di sektor ini.

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi struktur modal di suatu perusahaan diantaranya *Profitabilitas* dan *Likuiditas*. Profitabilitas adalah suatu ukuran dalam persentase yang digunakan untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan laba pada tingkat yang dapat diterima. Menurut Ross, et. al. (2015:72) menyatakan bahwa “*profitabilitas* digunakan untuk mengukur seberapa efisien suatu perusahaan dalam memanfaatkan asetnya dan mengelola kegiatan operasinya.” *Profitabilitas* menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama satu periode waktu tertentu.

Tabel 1.2
Tingkat Profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate
Periode 2018-2022

2018	2019	2020	2021	2022	Rata-Rata
5,194	0,163	0,295	0,443	0,462	1,311

Sumber : Data Keuangan Yang Diolah, 2023

Jika nilai profitabilitas suatu perusahaan di atas 1, maka ini mengindikasikan bahwa laba bersih perusahaan lebih besar dari ekuitas pemegang sahamnya. Profitabilitas yang di atas 1 menunjukkan bahwa perusahaan telah menghasilkan keuntungan yang cukup baik dibandingkan dengan modal yang ditanamkan oleh pemegang saham.

Secara umum ROE yang lebih besar dari 1 dianggap positif karena menunjukkan bahwa perusahaan mampu menghasilkan laba yang cukup tinggi untuk pemegang sahamnya. Semakin tinggi nilai ROE, semakin efisien perusahaan dalam menggunakan ekuitas untuk menghasilkan laba. Namun perlu dicatat bahwa nilai ROE yang tinggi tidak selalu berarti investasi yang bagus. Ada faktor lain yang perlu dipertimbangkan seperti risiko bisnis, pertumbuhan perusahaan, dan faktor-faktor lainnya sebelum membuat keputusan investasi

Pada umumnya nilai *profitabilitas* suatu perusahaan dapat digunakan sebagai indikator untuk mengukur kinerja suatu perusahaan. Semakin tinggi *profitabilitas* suatu perusahaan maka kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba juga meningkat. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diproksikan pada *return on equity* (ROE). Rasio ini mengukur laba atas investasi yang telah dilakukan perusahaan pada semua asetnya. Semakin besar profitabilitas maka semakin baik, karena menunjukkan kemampuan untuk menghasilkan laba dari ekuitas yang dimiliki perusahaan. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Watung, (2016;68), telah menemukan bahwa “profitabilitas berpengaruh positif terhadap struktur modal”. Namun tidak sejalan oleh penelitian yang dilakukan oleh Stenyverens,(2018;72) mengatakan bahwa “profitabilitas tidak memiliki pengaruh

terhadap struktur modal”. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Dewiningrat, (2018;76) menemukan bahwa “profitabilitas memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal”

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi struktur modal adalah likuiditas. Perusahaan dengan likuiditas yang tinggi mempunyai dana internal yang besar, sehingga perusahaan tersebut akan lebih menggunakan dana internalnya terlebih dahulu untuk membiayai kegiatan operasionalnya sebelum menggunakan pembiayaan eksternal. Menurut *pecking order theory*, perusahaan yang mempunyai likuiditas yang tinggi akan cenderung tidak menggunakan pembiayaan dari hutang (Ardiana dan Adiyana 2014).

Tabel 1.3
Tingkat Likuiditas Perusahaan Property dan Real Estate
Periode 2018-2022

2018	2019	2020	2021	2022	Rata-Rata
2,792	7,972	20,805	25,613	18,655	15,168

Sumber : Data Keuangan Yang Diolah,2023

Jika nilai likuiditas suatu perusahaan di atas 1, ini menunjukkan bahwa aset lancar (aktiva lancar) perusahaan lebih besar daripada kewajiban lancar (liabilitas lancar). Likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhikewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan asset yang dapat dicairkan dengan cepat.

Dalam penelitian ini rasio likuiditas akan diproksikan pada *Current ratio* (CR).Current ratio menurut Kasmir (2016;18) 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.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa perusahaan dengan likuiditas tinggi cenderung mengurangi atau bahkan tidak menggunakan utang karena memiliki dana internal yang banyak, sehingga lebih memilih untuk memaksimalkan penggunaan dana tersebut untuk pelunasan jangka panjang karena Limitasi. modal kerja, kewajiban lancar atau hutang yang dimiliki perusahaan juga tinggi, sehingga mempengaruhi DER yang menurun ketika total hutang menurun. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Seftianne dan Handayani (2011;77) menemukan bahwa "likuiditas tidak mempengaruhi struktur modal". Hal ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Watung (2016;75) menemukan bahwa "likuiditas secara parsial berpengaruh negatif terhadap struktur modal".

Berdasarkan latar belakang diatas, terdapat hasil penelitian yang tidak konsisten dan kesenjangan antara teori dengan kenyataan yang terjadi, sehingga perlu dilakukan penelitian kembali. Penelitian ini mengambil data dari Bursa Efek Indonesia yaitu pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Berdasarkan uraian tersebut maka tujuan penelitian ini adalah untuk menguji "Pengaruh *Profitabilitas* dan *Likuiditas* Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia".

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas dapat diidentifikasi adanya masalah sebagai berikut:

1. Pada sektor *Property* dan *Real Estate* banyak perusahaan yang mencatatkan profitabilitas yang nilainya dibawah angka 1 sehingga ditakutkan jika nantinya laba yang dihasilkan lebih kecil dari modal yang ditanamkan
2. Pada sektor *Property* dan *Real Estate* banyak perusahaan yang tingkat *Debt To Equity Ratio (DER)* nya di atas 100% yang menjelaskan struktur modalnya didominasi utang.
3. Penelitian Terdahulu tentang profitabilitas dan likuiditas terhadap struktur modal menunjukkan hasil yang tidak konsisten.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI ?
2. Bagaimana pengaruh Likuiditas terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI?
3. Bagaimana pengaruh profitabilitas dan likuiditas terhadap Struktur modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan diatas, maka penulis menyimpulkan tujuan

penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh Likuiditas terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh profitabilitas dan likuiditas terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan teori dan ilmu pengetahuan terkait dengan ilmu akuntansi keuangan yaitu faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal. Selain itu, penelitian ini dapat dijadikan referensi dan perbandingan dengan penelitian sebelumnya dengan faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi :

1. Bagi Perusahaan sektor *Property dan Real Estate*

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi manajemen agar aktivitas manajemen yang lebih tepat, sehingga keputusan pendanaan yang dipilih lebih akurat lagi,

2. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi investor atau calon

investor sebagai tolak ukur untuk pengambilan keputusan yang tepat untuk keputusan investasi.

3. Bagi Kreditur

penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi kreditur sebagai tolak ukur keputusan kredit bagi kreditur bagi perusahaan.

