

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejalan dengan era globalisasi dan berkembangnya dunia usaha maka sebagai konsekuensinya makin banyak masalah yang akan dihadapi oleh suatu perusahaan dalam persaingan usaha yang semakin kompetitif dan kompleks, sehingga keadaan ini menuntut manajer perusahaan agar dapat mengelola kegiatan perusahaannya secara efektif dan efisien untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Kegiatan tersebut berkaitan dengan usaha perusahaan dalam memaksimalkan keuntungan di tengah persaingan ekonomi global yang sangat ketat

Seorang manajer keuangan harus dapat mengambil keputusan untuk memilih sumber-sumber dana yang akan digunakan dan juga seberapa besar dana-dana tersebut digunakan untuk pembiayaan perusahaan sehingga nantinya dana yang diperoleh tidak memberatkan perusahaan. Manajer keuangan juga harus dapat mengambil keputusan yang sesuai dalam penggunaan dana yang diperoleh agar dana tersebut dapat digunakan secara maksimal. Sehingga manajer keuangan nantinya dapat mengambil keputusan dalam memaksimalkan keuntungan perusahaan.

Struktur modal merupakan masalah yang penting bagi perusahaan karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek langsung terhadap posisi keuangan perusahaan, yang pada akhirnya akan mempengaruhi nilai perusahaan (Kusuma, *et al*, 2013) Pemenuhan kebutuhan dana dari sumber internal, yaitu sumber dana yang dibentuk atau dihasilkan sendiri didalam perusahaan, misalnya dana yang berasal

dari keuntungan yang tidak dibagikan atau keuntungan yang ditahan didalam perusahaan, sehingga dapat dikatakan perusahaan tersebut melakukan pembelanjaan dari pendanaan intern (*internal financing*).

Makin besar dana intern yang berasal dari laba ditahan akan semakin memperkuat posisi keuangan perusahaan dalam menghadapi kesulitan keuangan di waktu-waktu mendatang. Laba ditahan ini dapat digunakan oleh perusahaan sebagai cadangan untuk menghadapi kerugian yang timbul di masa datang, untuk melunasi hutang perusahaan, untuk menambah modal kerja, ataupun untuk membelanjai ekspansi perusahaan dimasa datang.

Selain sumber dana dari internal, sumber dana yang lain adalah sumber eksternal, yaitu sumber dana yang berasal dari tambahan penyertaan modal pemilik atau penerbitan saham baru, penjualan obligasi, dan kredit dari bank. Apabila perusahaan memenuhi kebutuhannya dengan menggunakan sumber dari luar, maka disebut dengan pembelanjaan ekstern. Penentuan alternatif sumber dana dianggap penting karena masing-masing sumber dana tersebut memiliki biaya modal yang berbeda-beda. Manajer keuangan selanjutnya diharapkan mampu menerapkan pemilihan alternatif sumber dana yang paling tepat. Dalam hal ini, perusahaan perlu mempertimbangkan apakah dananya dipenuhi dari saham, hutang atau kombinasi keduanya. Oleh karena itu perusahaan perlu mempertimbangkan keseimbangan yang optimal dalam menentukan struktur modalnya

Industri properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan industri yang berpotensi besar untuk masa yang akan datang dengan melihat jumlah penduduk Indonesia. Nantinya di dalam pengembangan industri properti, real estate dan

konstruksi bangunan sangat berkaitan erat dengan unsur struktur modal di dalamnya. Dapat dilihat dari mahalanya harga-harga pertokoan, perumahan, perhotelan dan lain-lain untuk saat ini dan seterusnya, dikarenakan industri properti, real estate dan konstruksi bangunan sangat menjanjikan sekali untuk mendapatkan keuntungan luar biasa banyaknya dalam periode jangka panjang (Tony Hartanto, 2014).

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi struktur modal, yang pertama adalah profitabilitas. Menurut hasil penelitian terdahulu dari Ni Made Noviana Chintya Devi (2017) yang mengatakan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal. Menurut Kasmir (2014:115) rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan, rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen atau perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi

Faktor yang kedua adalah likuiditas, menurut hasil penelitian terdahulu dari Yuda Dwi Saoutra (2015) yang mengatakan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal. Kasmir (2014:129) mengatakan bahwa "Likuiditas (*liquidity ratio*) merupakan rasio yang menggambarkan atau mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban (utang) jangka pendek. Artinya apabila perusahaan ditagih, perusahaan akan mampu untuk memenuhi utang tersebut terutama utang yang sudah jatuh tempo

Faktor ketiga yaitu struktur aktiva, sesuai dengan hasil penelitian terdahulu dari Hasrul Siregar (2018) yang mengatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Riyanto (2013:22) mengatakan bahwa struktur aktiva adalah perimbangan atau perbandingan baik dalam artian absolut maupun

artian relatif antara aktiva lancar dan aktiva tetap. Yang dimaksud dengan artian absolut adalah perbandingan dalam bentuk nominal, sedangkan artian relative adalah perbandingan dalam bentuk persentase. Semakin tinggi struktur aset yang ada pada perusahaan, maka akan semakin tinggi kemampuan perusahaan mendapatkan jaminan hutang jangka panjang yang secara tidak langsung nilai perusahaan akan naik.

Dari penjelasan latar belakang diatas penulis mengangkat judul **“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor *Properti* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2016-2018”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018?
3. Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018?

4. Apakah profitabilitas, likuiditas, dan struktur aktiva secara bersama-sama (simultan) berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah yang sudah ditentukan, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018.
2. Untuk mengetahui apakah likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018.
3. Untuk mengetahui apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018.
4. Untuk mengetahui apakah profitabilitas, likuiditas, dan struktur aktiva secara bersama-sama (simultan) berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak terutama pihak yang memiliki kepentingan langsung dalam masalah yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan: untuk memberikan saran dan masukan yang bermanfaat bagi perusahaan sehingga dapat meningkatkan struktur modal yang diukur dari sisi profitabilitas, likuiditas dan struktur aktiva.
2. Bagi peneliti: untuk tambahan ilmu dan pengetahuan serta informasi yang digunakan dalam penelitian.
3. Bagi STIE Maharidika: sebagai referensi yang dapat memberikan perbandingan dalam melakukan penelitian dibidang yang sama.