

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Dimulai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang sejalan dengan perkembangan zaman, kemudian berkembang semakin pesat di negara-negara berkembang yang semakin canggih di kawasan Asia. Hal ini membutuhkan keseimbangan bangsa Indonesia agar pembangunan daerah dengan meningkatkan pembangunan infrastruktur mencerminkan keadaan bangsa Indonesia itu sendiri, khususnya dalam pembangunan infrastruktur agar tidak kalah dengan negara lain. Pembangunan infrastruktur akan membawa banyak kemajuan di bidang ekonomi. Seiring dengan perkembangan zaman, banyak perusahaan di bidang *property* dan *real estate* yang akan mendatangkan pengusaha-pengusaha baru di bidang jasa. Perusahaan *property* dan perusahaan *real estate* juga berperan penting dalam pengeluaran pemerintah berupa pajak. Banyak perusahaan *property* dan perusahaan *real estate* yang terdaftar di Indonesia saat ini (Ariyanto, 2020).

Bisnis *property* dan *real estate* merupakan peluang bisnis yang menggiurkan. Tempat tinggal merupakan kebutuhan penting bagi setiap orang saat ini. Dengan jumlah penduduk Indonesia yang saat ini sangat besar dan tentunya membutuhkan tempat tinggal, perumahan dan usaha rumahan dapat memberikan harapan yang besar dan dinilai sangat

menjanjikan (Umayroh & Irsad, 2021). Pada saat ini perkembangan dalam industri property dan real estate merupakan faktor yang sangat penting dalam dunia usaha khususnya dibidang ekonomi, dan tujuan dari suatu perusahaan adalah untuk meningkatkan keuntungan agar investor dapat menanamkan modalnya (Lilia et al., 2020). Perusahaan yang sangat menguntungkan dapat menjaga bisnis mereka tetap hidup dan berkembang. Kekurangan modal akan menghambat proses operasional perusahaan, sehingga sangat penting bagi setiap perusahaan untuk memperhatikan struktur modal perusahaanya (Taslim & Susanto, 2021).

Perusahaan yang lebih mengutamakan sumber pendanaan internal (modal sendiri) untuk memenuhi kebutuhannya sangat menguntungkan bagi mereka karena mengurangi ketergantungan mereka pada pihak luar. Namun, ketika suatu perusahaan tumbuh dan berkembang pesat, kebutuhan dana meningkat dan sumber pendanaan internal tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan dana perusahaan, sehingga perusahaan tidak ada pilihan lain selain menggunakan dana dari pihak eksternal dengan melalui hutang, penjualan obligasi ataupun dengan mengeluarkan saham. Oleh karena itu, perusahaan harus mampu mengendalikan sumber pendanaan internal dan eksternal. Struktur modal merupakan keputusan yang harus dihadapi perusahaan. Keputusan struktur modal yang tidak tepat dapat menyebabkan masalah serius bagi perusahaan, seperti biaya modal yang tinggi dan profitabilitas yang buruk, serta dapat membahayakan posisi keuangan perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan harus benar-benar

mempertimbangkan keputusan struktur modal ketika mengambil keputusan (Rahmawati & Sapari, 2021).

Struktur modal adalah pembelanjaan permanen dari perusahaan, yang mencerminkan perbandingan utang dan modal jangka panjang perusahaan dan penerbitan saham dalam bentuk laba ditahan (Deviani & Sudjarni, 2018). Struktur modal yang baik pasti akan berdampak positif terhadap nilai ekonomi dan nilai perusahaan yang tinggi. Jika terjadi kesalahan dalam mengelola struktur modal akan dapat meningkatkan hutang perusahaan dan mengakibatkan perusahaan tidak bisa membayar hutangnya. Masalah struktur modal merupakan masalah yang sangat penting bagi setiap perusahaan, dan struktur modal mempengaruhi keuangan perusahaan. Keputusan struktur modal yang salah dapat mempengaruhi keberlangsungan perusahaan. Apalagi ketika perusahaan memiliki banyak hutang, bebannya pun semakin besar (Lilia et al., 2020). Struktur modal merupakan salah satu keputusan keuangan yang harus dibuat oleh manajer keuangan mengenai komposisi hutang, saham preferen dan saham biasa yang digunakan oleh suatu perusahaan (Isnaeni et al., 2021).

Modal merupakan faktor penting bagi sebuah perusahaan. Tanpa modal, kegiatan operasional perusahaan terhambat dan semua perusahaan dapat memanfaatkan modalnya secara maksimal. Juga, modal pinjaman sebagai modal tambahan untuk operasi perusahaan, atau kombinasi dari ekuitas dan modal pinjaman sebagai sumber dana bagi perusahaan (Mariani, 2020). Modugu (2013) menyatakan bahwa keberhasilan masa depan suatu

perusahaan sangat bergantung pada keputusan untuk memilih struktur modal yang optimal dan merupakan tugas penting bagi perusahaan. Struktur modal yang optimal perlu menyeimbangkan risiko dan pengembalian untuk memaksimalkan harga saham perusahaan. Biaya struktur modal yang optimal adalah yang dapat meminimalkan total biaya modal atau biaya modal rata-rata untuk memaksimalkan nilai perusahaan.

Fenomena mengenai struktur modal pada perusahaan property dan real estate: Salah satu perusahaan property dan real estate yaitu PT. Sentul City Tbk (BKSL) telah melakukan pinjaman untuk mendapatkan pendanaan sehingga kewajiban dan ekuitas PT. Sentul City Tbk mengalami kenaikan dari tahun 2017 sampai tahun 2018 sebesar 11,85% tetapi profitabilitas yang didapatkan menurun dari 2017 sampai 2018 yaitu sebesar 0,86% karena adanya kenaikan beban bunga atas pinjaman yang dilakukan oleh PT. Sentul City Tbk” (Ezugwu & Prayogo, 2019). Dengan tingginya tingkat hutang yang dimiliki oleh PT. Sentul City Tbk, maka akan berakibat terhadap struktur modal yang menyebabkan turunnya nilai perusahaan dimata investor (Septiani & Lestari, 2020).

Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan selama periode waktu tertentu. Profitabilitas yang tinggi mendorong investor untuk menginvestasikan uangnya, karena investor juga menganggap keuntungan yang diperolehnya besar. Rasio profitabilitas dapat dinyatakan sebagai return on equity, yaitu rasio laba bersih terhadap modal (Lilia et al., 2020).

Profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Ketika keuntungan tinggi, perusahaan berjalan dengan baik. Jika suatu perusahaan memperoleh laba yang kecil, maka tidak akan berfungsi dengan baik dan efisien (Purba, 2019). Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal. Hal ini terlihat dari upaya perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dari pengguna modal perusahaan. Profitabilitas juga terkait dengan penjualan perusahaan, total aset, dan modal. Dalam penelitian ini, profitabilitas diukur dari segi return on assets (ROA) (Umayroh & Irsad, 2021). Profitabilitas yang tinggi selalu diharapkan dari semua perusahaan. Profitabilitas yang buruk dari suatu perusahaan membuat perusahaan sulit untuk melunasi hutangnya. Tingkat profitabilitas juga mempengaruhi penggunaan dana internal dan eksternal oleh manajemen (Veronika et al., 2020).

Penelitian terdahulu mengenai profitabilitas terhadap struktur modal memberikan hasil yang berbeda. Penelitian (Mariani, 2020); (Hafizh & Suparno, 2021); (Hafizh & Suparno, 2021); (Ramadhan et al., 2021) & (Efendi et al., 2021) menunjukkan hasil bahwa profitabilitas memiliki pengaruh positif terhadap struktur modal. Jadi semakin besar suatu perusahaan maka struktur modal perusahaan semakin tinggi, berbeda dengan penelitian (Natsir, 2021); (Lilia et al., 2020); (Wijaya & Ardini, 2020); (R. Dewi et al., 2019); (Rahmawati & Sapari, 2021); (Devi et al., 2017); (Damayanti & Dana, 2017); (Ratri & Christianti, 2017) & (Ariyanto,

2020) menunjukkan hasil bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal.

Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk membayar kembali hutang jangka pendeknya. Semakin tinggi likuiditas, semakin besar aset lancar perusahaan dibandingkan dengan kewajiban jangka pendeknya. Jika perusahaan likuid, perusahaan tidak menggunakan leverage karena tersedia dana internal yang cukup untuk mendanai kegiatannya (Veronika et al., 2020). Rasio likuiditas merupakan faktor yang mempengaruhi struktur modal. Rasio likuiditas ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek pada saat jatuh tempo. Rasio likuiditas berfokus pada perbandingan aset lancar dan kewajiban lancar perusahaan. Salah satu angka kunci yang digunakan untuk menghitung likuiditas dalam penelitian ini adalah Current Ratio. Current Ratio merupakan ukuran yang digunakan oleh perusahaan untuk mengetahui kemampuannya dalam memenuhi hutang jangka pendek. Jika alokasi saat ini terlalu rendah, semakin kecil alokasi perusahaan saat ini, semakin kecil risikonya dari pada alokasi saat ini yang bernilai lebih tinggi, karena mengurangi kemampuan perusahaan untuk memenuhi hutang jangka pendeknya (Purnama & Purnama, 2020).

Penelitian terdahulu mengenai likuiditas terhadap struktur modal memberikan hasil yang berbeda. Penelitian menunjukkan hasil bahwa (Veronika et al., 2020); (Efendi et al., 2021); (Rahmiyanti & Nugroho, 2020); & (E. L. Rahayu et al., 2021) likuiditas memiliki pengaruh positif

terhadap struktur modal. Berbeda dengan penelitian (Zulkarnain, 2020); (Nita Septiani & Suaryana, 2018); (Lasut et al., 2018); (Devi et al., 2017); (R. Dewi et al., 2019); (Ratri & Christianti, 2017); (Kristiani & Idayati, 2021); (Rahmawati & Sapari, 2021); & (Lilia et al., 2020) menunjukkan hasil bahwa likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal.

Ukuran perusahaan merupakan ukuran perusahaan yang diukur dengan menggunakan logaritma natural sebesar total aset ( $\ln$  total aset). Perusahaan besar menggunakan lebih banyak hutang untuk memperluas struktur modal mereka, sementara perusahaan kecil menggunakan lebih sedikit hutang, sehingga mengurangi struktur modal mereka. Oleh karena itu, ukuran perusahaan memiliki dampak langsung terhadap struktur modal perusahaan (Tantra et al., 2020). Perusahaan besar dengan total aset yang besar akan berani menggunakan modal dari pinjaman untuk membelanjakan seluruh asetnya dibandingkan dengan perusahaan kecil dan menengah. Pertumbuhan positif perusahaan lebih besar dan lebih rentan terhadap kebangkrutan, menunjukkan kurang jatuh tempo dan keuntungan yang lebih tinggi dari UKM. Hal ini memungkinkan perusahaan besar untuk menyelesaikan masalah keuangan dengan lebih baik dan menjaga kelangsungan bisnis (E. L. Rahayu et al., 2021).

Penelitian terdahulu mengenai ukuran perusahaan terhadap struktur modal memberikan hasil yang berbeda. Penelitian (Kristiani & Idayati, 2021); (Rahmawati & Sapari, 2021); (Adhitya & Santioso, 2020); (Fajrida & Purba, 2020); (Harina, 2018); (Fatika et al., 2020) & (Sari & Agustin,

2019) menunjukkan hasil bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap struktur modal. Jadi semakin besar suatu perusahaan maka struktur modal perusahaan semakin tinggi, berbeda dengan penelitian (Ariyanto, 2020); (Andriansyah & Suharto, 2019) & (Mariani, 2020) menunjukkan hasil bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap struktur modal.

Dalam sebuah perusahaan, pertumbuhan aset dapat mempengaruhi struktur modal. Pertumbuhan aset merupakan variabel yang memperhitungkan keputusan utang (Nafi, 2017). Pertumbuhan aset menjadi salah satu alasan perusahaan memilih untuk menambah utangnya. Tingkat pertumbuhan perusahaan yang tinggi cenderung lebih banyak menggunakan modal eksternal (Purnama & Purnama, 2020). Peningkatan aset dan kinerja bisnis selanjutnya semakin memperkuat kepercayaan pihak luar (kreditur) terhadap perusahaan, dan porsi utang lebih besar daripada saham. Pertumbuhan aset yang lebih cepat mempengaruhi ukuran perusahaan (Harahap & Irawan, 2019).

Penelitian terdahulu mengenai pertumbuhan aset terhadap terhadap struktur modal memberikan hasil yang berbeda. Penelitian (Khoiriyah & Rasyid, 2020); (Purnama & Purnama, 2020); (Fitrianingrum et al., 2020); (Awaluddin et al., 2019); (Sari & Agustin, 2019) & (E. L. Rahayu et al., 2021) menunjukkan hasil bahwa pertumbuhan aset memiliki pengaruh positif terhadap struktur modal. Jadi semakin besar suatu pertumbuhan aset maka truktur modal prusahaan semakin tinggi, berbeda dengan penelitian (Aurelia

& Setijaningsih, 2020) & (Fajrida & Purba, 2020) menunjukkan hasil bahwa pertumbuhan aset berpengaruh negatif terhadap struktur modal.

Penelitian ini mengembangkan penelitian yang dilakukan oleh (Lilia et al., 2020) yang meneliti tentang “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI”. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu menambahkan variabel Independen pertumbuhan aset, serta mengganti tahun penelitian menjadi periode pengamatan 2017-2020.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, dapat dirumuskan beberapa masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal?
2. Apakah likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal?
4. Apakah pertumbuhan aset berpengaruh positif terhadap struktur modal?

#### **C. Pembatasan Masalah**

Pembatasan masalah ini dilakukan agar permasalahan yang akan diteliti lebih terfokus pada tujuan penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan pembatasan masalah sebagai berikut:

1. Perusahaan ini dilakukan di perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2020

2. Variabel ini yang diteliti dibatasi pada variabel bebas profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan dan pertumbuhan aset sedangkan variabel terikatnya adalah struktur modal

#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap struktur modal di perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2017-2020
- b. Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris apakah likuiditas berpengaruh positif terhadap struktur modal di perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2020
- c. Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal di perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2020
- d. Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris apakah pertumbuhan aset berpengaruh positif terhadap struktur modal di perusahaan *Property dan Real Estate*.

2. Manfaat

Dilakukannya penelitian ini, di harapkan mampu memberikan manfaat sebagai berikut :

- a. Bagi Akademisi

Diharapkan penelitian ini akan dapat menambah pengetahuan di bidang akuntansi keuangan mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan dan pertumbuhan aset terhadap struktur modal dalam perusahaan, khususnya pada sektor *property dan real estate*.

b. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menjadi dokumentasi yang dapat dijadikan sebagai referensi bagi pengembangan ilmu dan teknologi di masa yang akan datang khususnya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pengungkapan struktur modal di perusahaan Property dan Real Estate agar menghasilkan penelitian yang lebih baik.

c. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan yang berkaitan dengan struktur modal yaitu pendanaan dan investasi perusahaan dimasa yang akan datang dengan memanfaatkan dari penerapan profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan dan pertumbuhan aset.

d. Bagi Calon Investor dan Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadikan salah satu alternatif informasi bagi investor dalam mengambil keputusan investasi.