

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah Penelitian

Setiap perusahaan selalu membutuhkan modal dalam menjalankan operasional dari perusahaannya (Prajonto, 2013). Permasalahan pendanaan yang selalu menjadi persoalan yang dialami oleh perusahaan adalah seberapa besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan dana yang akan digunakan dalam operasional perusahaannya (Prabowo, 2016). Kondisi tersebut harus diperhatikan oleh perusahaan agar nantinya setiap keputusan pendanaan yang dilakukan oleh perusahaan tidak memberatkan perusahaan sehingga dapat memaksimalkan penggunaan dana dalam memaksimalkan keuntungan. Perusahaan dapat memperoleh dana yang bersumber dari dalam perusahaan dan luar perusahaan (Riyanto, 2001). Semakin besar perusahaan akan memerlukan dana yang semakin besar pula, untuk itu perusahaan besar cenderung menggunakan hutang yang lebih banyak dalam pendanaannya (Prasetyo dan Januarti, 2015). Perusahaan dengan tingkat utang tinggi, kemungkinan terjadinya *financial distress* adalah besar daripada manfaat yang diterima (Ambarwati, 2010: 29). Untuk itu, penting bagi perusahaan khususnya perusahaan yang telah *go public* untuk memperhatikan struktur modalnya agar struktur modal yang dimiliki dapat memberikan keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga harga saham dapat dimaksimalkan (Brigham dan Houston, 2006: 7).

Perusahaan yang telah *go public* di Indonesia tercatat di Bursa Efek Indonesia. Terdapat 9 sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia salah satunya adalah sektor *property, real estate*, dan konstruksi bangunan. Sektor *property, real estate*, dan konstruksi bangunan merupakan perusahaan jasa yang menyediakan layanan pada bidang properti, tanah, dan konstruksi bangunan. Sektor *property, real estate*, dan konstruksi bangunan memiliki dua sub sektor yang ada didalamnya yaitu sub sektor *property* dan *real estate* serta sub sektor konstruksi bangunan.

Sub sektor *property* dan *real estate* dapat digunakan untuk menilai perkembangan ekonomi di negara-negara di mana sektor ini tumbuh dengan pertumbuhan ekonomi (Meutia, 2016). Semakin baik lingkungan ekonomi, semakin banyak peluang penjualan karena semakin banyak orang yang memiliki daya beli. Sub sektor *property* dan *real estate* dapat menarik investasi karena investor menilai tanah dan bangunan cenderung naik nilainya, dimana ketika pasokan tanah tetap namun permintaan selalu meningkat. Permintaan yang terus meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan tempat operasi. Dimana dalam hierarki kebutuhan Maslow, kebutuhan akan tempat berteduh menjadi kebutuhan dasar yang harus dipenuhi. Adanya pandemi covid-19 menyebabkan kinerja sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan dimana permintaan terhadap bangunan dan tanah mengalami penurunan sedangkan penawaran akan bangunan dan tanah mengalami peningkatan. Kondisi tersebut memaksa perusahaan untuk merencanakan ulang penganggaran modalnya dan keputusan pendanaannya agar dapat bertahan di masa pandemi covid-19 ini. Hasil survei properti residential primer yang dilakukan oleh

Bank Indonesia menunjukkan bahwa IHPR (Indeks Harga Properti Residential) pada 2020 triwulan IV sebesar 1,43% menurun sebesar 0,34% dibandingkan dengan 2019 triwulan IV sebesar 1,77%. Sedangkan untuk property komersial, pada 2020 triwulan IV memiliki IHPK (Indeks Harga properti Komersial) sebesar 0,12% menurun sebesar 0,2% dibandingkan dengan 2019 triwulan IV sebesar 0,32%. Sedangkan, IHSS (Indeks Harga Saham Sektoral) pada triwulan IV 2020 sebesar 39,69%, menurun sebesar 10,7% dari triwulan IV pada 2019 sebesar 50,39%.

Hasil observasi awal yang dilakukan peneliti, diperoleh data mengenai struktur modal pada sektor *property, real estate*, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020 triwulan I sampai dengan triwulan IV, seperti yang terlihat pada tabel 1.1 berikut :

Tabel 1.1

Rata - Rata Pertumbuhan Struktur Modal Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Triwulan I-IV Tahun 2020

No	Sub Sektor	Rata Rata Struktur Modal (%)				Keterangan
		I	II	III	IV	
1	<i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	35,75	36,97	37,50	38,46	Meningkat
2	Konstruksi Bangunan	55,92	55,47	55,71	60,22	Fluktuasi

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan di Bursa Efek Indonesia (data diolah).

Berdasarkan tabel 1.1, dapat diketahui bahwa nilai pertumbuhan rata – rata struktur modal yaitu pada sub sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2020 triwulan kedua mengalami peningkatan sebesar 1,22% dari triwulan pertama,

pada triwulan ketiga mengalami peningkatan sebesar 0,53% dari triwulan kedua, dan mengalami peningkatan kembali pada triwulan keempat sebesar 0,96%. Pada sub sektor konstruksi bangunan dapat dilihat bahwa pada tahun 2020 triwulan kedua mengalami penurunan sebesar 0,45% dari triwulan pertama, pada triwulan ketiga mengalami peningkatan sebesar 0,24% dari triwulan kedua, dan mengalami peningkatan kembali pada triwulan keempat sebesar 4,51%.

Struktur modal merupakan sebuah gabungan antara hutang dengan modal sendiri, dimana menjadi sumber pendanaan bagi perusahaan (Riyanto, 2011: 22). Struktur modal merupakan masalah penting bagi sebuah perusahaan yang dapat mempengaruhi posisi keuangan perusahaan. Kesalahan dalam pendefinisian struktur modal dapat mempengaruhi stabilitas suatu perusahaan, terutama jika perusahaan menggunakan terlalu banyak hutang. Hal ini karena risiko keuangan perusahaan dapat meningkat jika struktur modal yang digunakan tidak optimal. Risiko yang mungkin dihadapi oleh perusahaan yaitu seperti tidak mampu membayar beban bunga atau pembayaran angsuran. *Pecking order theory* merupakan salah satu teori tentang struktur modal, dimana penggunaan data internal perusahaan akan lebih diutamakan dari pada penggunaan dana eksternal, tetapi bila laba ditahan yang dimiliki masih belum mencukupi maka perusahaan akan menggunakan pendanaan dari luar, yaitu berupa hutang atau penerbitan saham baru. Menurut Brigham dan Houston (2001) faktor-faktor yang dapat mempengaruhi komposisi struktur modal perusahaan diantaranya yaitu profitabilitas, likuiditas perusahaan, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, tingkat pajak, risiko bisnis, struktur aktiva, leverage operasi, sikap manajemen, fleksibilitas keuangan, dan kontradiksi pada likuiditas. Dengan kata lain

profitabilitas dan likuiditas memiliki pengaruh simultan atau bersama-sama terhadap struktur modal. Teori tersebut sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Dumilah, dkk (2021) yang menemukan bahwa profitabilitas dan likuiditas berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal.

Profitabilitas menunjukkan gambaran tentang tingkat efektivitas pengelolaan perusahaan dalam menghasilkan laba (Kamaludin dan Indriani, 2012). Perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi cenderung memiliki tingkat utang yang rendah, dikarenakan perusahaan yang profitabilitasnya tinggi memiliki sumber dana internal yang berlimpah (Sugiarto, 2009). Hal tersebut berarti semakin tinggi tingkat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba maka semakin kecil penggunaan hutang yang akan digunakan oleh perusahaan karena perusahaan mampu membiaya operasional perusahaannya dengan modal sendiri. Berdasarkan *pecking order theory*, profitabilitas akan mempengaruhi tingkat hutang perusahaan, semakin tinggi profitabilitas maka penggunaan hutang akan semakin sedikit sehingga struktur modal akan menurun. Penelitian yang dilakukan oleh Ramadhani dan Fitra (2019) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Nabayu, dkk (2020) menunjukkan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Likuiditas adalah rasio yang menunjukkan hubungan kas dan aktiva lancar lainnya dengan kewajiban lancar (Brigham dan Houston, 2001). Likuiditas mengacu pada kemampuan perusahaan untuk membayar kembali hutang jangka pendek atau hutang lancar yang dimiliki. Perusahaan dengan likuiditas tinggi menjelaskan bahwa perusahaan cenderung mengurangi total hutangnya karena

mereka dapat memenuhi kewajiban jangka pendek dalam waktu yang lebih singkat. Hal tersebut juga diungkapkan oleh Kasmir (2010:110) dimana rasio likuiditas yang tinggi akan diikuti dengan utang yang rendah karena ketersediaan aktiva lancar nantinya akan membiayai seluruh kewajiban jangka pendek. Perusahaan dengan tingkat likuiditas yang tinggi berarti mempunyai tingkat pendanaan internal yang tinggi, sehingga perusahaan akan lebih memilih menggunakan modal sendiri dalam membiayai kegiatan operasionalnya maupun kegiatan investasinya. Penelitian yang dilakukan oleh Ramadhani dan Fitra (2019) menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Fitriany dan Nuraini (2016) menemukan bahwa likuiditas berpengaruh secara negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal .

Berdasarkan lampiran (2), dapat diketahui bahwa PT Ciputara Development Tbk pada tahun triwulan pertama memiliki nilai profitabilitas sebesar 0,49% mengalami penurunan sebesar 0,06% pada triwulan kedua sehingga menjadi 0,43%. Penurunan nilai profitabilitas pada perusahaan tersebut tidak diikuti dengan peningkatan struktur modal. Kemudian pada PT Duta Pertiwi Tbk pada triwulan ketiga memiliki nilai profitabilitas sebesar 3,28% mengalami peningkatan sebesar 1,36% pada triwulan keempat sehingga menjadi 4,64%. Hal serupa juga terjadi PT Jaya Real Property Tbk pada triwulan pertama memiliki nilai profitabilitas sebesar 1,82% mengalami peningkatan sebesar 1,68% pada triwulan kedua sehingga menjadi 3,51%. Peningkatan nilai profitabilitas pada perusahaan tersebut tidak diikuti dengan penurunan struktur modal. Kondisi tersebut tidak sesuai dengan Sugiarto (2009) yang menyatakan bahwa perusahaan

yang memiliki profitabilitas yang tinggi cenderung memiliki tingkat utang yang rendah, dikarenakan perusahaan yang profitabilitasnya tinggi memiliki sumber dana internal yang berlimpah.

PT DMS Propertindo Tbk pada triwulan ketiga memiliki nilai likuiditas sebesar 96,42% mengalami penurunan sebesar 0,88% pada triwulan keempat sehingga menjadi 95,36%. Penurunan nilai likuiditas pada perusahaan tersebut tidak diikuti dengan peningkatan struktur modal. Kemudian PT Trimitra Propertindo Tbk pada triwulan pertama memiliki nilai likuiditas sebesar 115,66% mengalami peningkatan sebesar 1,79% pada triwulan kedua sehingga menjadi 117,45%. Hal serupa juga terjadi pada PT Sentul City Tbk pada triwulan ketiga yang memiliki nilai likuiditas sebesar 132,70% mengalami peningkatan sebesar 7,62% pada triwulan keempat sehingga menjadi 140,32%. Peningkatan nilai likuiditas pada perusahaan tersebut tidak diikuti dengan penurunan struktur modal. Kondisi tersebut tidak sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Kasmir (2010: 110), dimana likuiditas yang tinggi akan diikuti dengan utang yang rendah karena ketersediaan aktiva lancar nantinya akan membiayai seluruh kewajiban jangka pendek..

Berdasarkan fenomena yang telah dipaparkan pada latar belakang, ditemukan adanya kesenjangan teori dan kesenjangan pada hasil penelitian terdahulu serta permasalahan yang ditemukan pada periode 2020 triwulan I sampai triwulan IV, maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Struktur Modal Pada Sub Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Masa Pandemi Covid-19**”.

1.2. Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan oleh peneliti, maka dapat diidentifikasi permasalahan yang terjadi pada sub sektor *property* dan *real estate*. Adapun identifikasi masalah pada penelitian ini, dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Terjadinya pandemi covid-19 menyebabkan kinerja perusahaan menurun.
2. Terjadi peningkatan struktur modal pada sub sektor *property* dan *real estate* yang berarti adanya penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan.
3. Terjadi ketidakkonsistenan teori dengan fakta di lapangan, adanya peningkatan nilai profitabilitas tetapi tidak diikuti dengan penurunan struktur modal.
4. Terjadi ketidakkonsistenan teori dengan fakta di lapangan, adanya peningkatan nilai likuiditas tetapi tidak diikuti dengan penurunan struktur modal.
5. Adanya ketidakkonsistenan dari hasil – hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya.

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dan identifikasi masalah yang telah diungkapkan sebelumnya, penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut agar pembahasan tidak melebar lebih luas. Pembatasan permasalahan pada penelitian ini adalah masalah mengenai profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek pada periode triwulan I sampai dengan triwulan IV tahun 2020.

1.4. Rumusan Masalah Penelitian

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas dan likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada masa pandemi covid-19?.
2. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada masa pandemi covid-19?.
3. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada masa pandemi covid-19?.

1.5. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dari penelitian ini adalah untuk memperoleh temuan yang teruji mengenai pengaruh sebagai berikut:

1. Pengaruh profitabilitas dan likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada masa pandemi covid-19.
2. Pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada masa pandemi covid-19.
3. Pengaruh likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada masa pandemi covid-19.

1.6. Manfaat Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat : (1) manfaat teoretis, dan (2) manfaat praktis.

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan dan memperdalam pengetahuan tentang profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi serta gambaran bagi perusahaan terkait pengaruh profitabilitas dan likuiditas terhadap struktur modal perusahaan, terutama perusahaan yang bergerak di bidang sub sektor *property* dan *real estate*. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dalam pengambilan keputusan terkait dengan struktur modalnya agar nantinya dapat bertahan di tengah pandemi covid-19.

