

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Zaman berkembang dapat dikatakan bahwa pembangunan dibidang industri *property* dan *real estate* sangat menarik dan berkembang pesat. Sehingga membuat perusahaan ini semakin dituntut untuk lebih profesional dalam kinerja serta memiliki wawasan yang luas untuk menghasilkan dan menciptakan pembangunan yang berkualitas agar mampu memikat konsumen untuk berinvestasi pada industri ini.

Untuk menjadikan suatu pembangunan yang berkualitas perusahaan membutuhkan struktur modal agar mampu menciptakan finansial yang terus meningkat dan kuat. Struktur modal memiliki hubungan yang banyak kewajiban dan ekuitas akan dikelola dan pengeluaran perusahaan tersebut.

Struktur modal mempengaruhi ketika melihat struktur modal perusahaan, memudahkan para investor untuk memperoleh hasil dari laporan keuangan. Investor menganalisis untuk mengambil hasil dalam menginvestasikan modalnya dari laporan keuangan perusahaan tersebut. Yang dapat mengukur profitabilitas perusahaan dan faktor mempengaruhi Struktur modal *Return On Equity* dimana keberhasilan perusahaan untuk mendapatkan laba yang besar. Hasil pengembalian yang tinggi mempunyai kemungkinan bahwa perusahaan tersebut mampu membayar pengeluaran perusahaan.

Current Ratio diduga dapat mempengaruhi struktur modal. *Current ratio* dipakai diperusahaan untuk melihat tingkat likuiditas perusahaan. *Current ratio* menandakan bahwa perusahaan sanggup melunasi hutang. Tingkat dari rasio ini menunjukkan persediaan kas yang berlebihan dikarenakan kurangnya penghasilan dari laba yang berbentuk investasi dari perusahaan.

Faktor ketiga yang berpengaruh untuk Struktur modal ialah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan memperlihatkan nilai aset. Kalau dinilai seberapa banyak saham yang telah tersebar itulah ukuran perusahaan. Jika perusahaan tersebut termasuk berkembang, pasti memiliki keberanian dalam mencetak sahamnya agar mencukupi dananya.

Dilihat dari laporan keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk bahwa Profitabilitas yang dilihat dari laba bersih di tahun 2016 sebesar 939,7 Miliar mengalami penurunan 0,15% dibandingkan dengan tahun 2015 sebesar 1,11 Triliun rupiah pada PT Agung Podomoro Land Tbk. Sedangkan Struktur Modal yang dilihat dari Total Hutang di tahun 2015 sebesar 15,48 Triliun rupiah mengalami kenaikan sebesar 0,01% di tahun 2016 sebesar 15,74 Triliun rupiah. Hal ini menunjukkan bahwa penurunan profitabilitas tidak selalu diikuti dengan kenaikan Total Hutang.

PT. Duta Anggada Realty Tbk yaitu Likuiditas yang dilihat dari Aktiva Lancar tahun 2017 sebesar 357,5 Miliar rupiah mengalami penurunan 0,08% dibandingkan dengan tahun 2016 sebesar 389,9 Miliar rupiah pada PT Duta Anggada Realty Tbk. Sedangkan Struktur modal yang dilihat dari Total Hutang di tahun 2016 sebesar 2,44 Triliun rupiah mengalami kenaikan

sebesar 0,14% di tahun 2017 sebesar 2,80 Triliun rupiah. Keadaan ini menunjukkan bahwa penurunan Likuiditas tidak selalu diikuti dengan kenaikan Total Hutang.

PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk pada Ukuran Perusahaan yang dilihat dari Total Aktiva tahun 2017 sebesar 5,71 Triliun rupiah mengalami kenaikan 0,09% di tahun 2018 sebesar 6,29 Triliun rupiah sedangkan Struktur modal yang dilihat dari Total Hutang pada tahun 2017 sebesar 1,87 Triliun rupiah juga mengalami kenaikan 0,13% di tahun 2018 sebesar 2,11 Triliun rupiah.

1.2 Perumusan Masalah

Sehubungan dengan identifikasi diatas, disimpulkanlah rumusan masalah dibawah ini sebagai:

1. Bagaimana pengaruh *Return On Eequity* terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018 ?
2. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018?
3. Bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018?
4. Bagaimana pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, terhadap Struktur Modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018?

1.3 Teori Pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal

Pendapat Mulyawan (2015:247) tingginya profitabilitas dihasilkan suatu perusahaan, dipastikan perusahaan tersebut menghasilkan utang yang rendah. Pernyataan dari Mulyawan sama halnya dalam *Pecking order theory* dimana ketika perusahaan mempunyai profitabilitas tinggi memiliki dana internal berlebihan.

Menurut Kasmir (2008) dalam (Tangkulung, dkk,2019) rasio profitabilitas untuk mengukur kemampuan perusahaan mencari laba.

Menurut Riyanto (2010:297) perusahaan wajib memiliki pendapatan yang stabil agar kewajiban finansialnya terpenuhi.

1.4 Teori Pengaruh Likuiditas Terhadap Struktur Modal

Menurut Fahmi (2015:197) jika asset perusahaan dalam kondisi baik, maka penjualan tidak berpengaruh terhadap keuangan perusahaan dalam waktu dekat.

Menurut Kasmir (2012:135), jika rasio lancar melemah, berarti perusahaan kekurangan dana dalam melunasi utang perusahaan, tetapi apabila hasil ukuran rasio lancar tersebut tinggi, maka perusahaan juga dalam keadaan yang baik.

Menurut Kasmir (2010) dalam (Dewi, dkk, 2019) rasio likuiditas diartikan untuk mengetahui seberapa jauhkah perusahaan bisa melunasi utang

tersebut.

1.5 Teori Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal

Menurut Sitanggang (2013:76) menyatakan bahwa keberhasilan suatu perusahaan diukur dari penghasilan yang besar. Akan tetapi untuk mendapatkan tambahan modal dengan utang pasti perusahaan maju lah yang lebih dipercaya.

Menurut Abdul Halim (2007) dalam (Denziana, dkk, 2017) ketika besarnya ukuran dari perusahaan pasti penggunaan terhadap dana luar jauh lebih meningkat. Dikarenakan perusahaan telah mendapatkan pemasukan besar memerlukan dana besar untuk menanggung biaya pengeluaran keperluan perusahaan dan alternatif untuk memenuhinya dengan modal dari luar jika modal sendiri sudah tidak mampu menutupi keperluan perusahaan.

Menurut Joni & Lina (2010) dalam (Meilyani, dkk, 2019) jika suatu perusahaan ingin menghasilkan tingginya ukuran perusahaan, maka yang dilakukan harus meningkatkan assetnya untuk memperoleh kredit dari luar sehingga mampu mendapatkan tambahan aktiva lainnya.