

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan industri Property dan Real Estate di era globalisasi ini nampak nya semakin pesat dan potensi pertumbuhannya cukup besar. Industri property dan real estate merupakan satu bidang bisnis yang menarik, karna industri property dan real estate menyediakan produk yang menjadi kebutuhan masyarakat, seperti dalam hal hunian dan sejenisnya. Jumlah penduduk Indonesia yang sangat banyak, tentunya membutuhkan tempat tinggal yang harus dipenuhi. Oleh karna itu bisnis property dan real estate sangat berkembang di Indonesia (edusaham.com)

Untuk mendapatkan hunian saat ini tidak harus membeli secara tunai tetapi dapat juga dilakukan dengan kredit. Penjualan secara tunai sangat membantu para pengusaha karna modal yang dikeluarkan bisa kembali dengan cepat. Penjualan secara kredit menjadikan harga rumah lebih murah sehingga konsumen mampu membelinya dan dapat dibayar secara berangsur. Struktur modal suatu perusahaan perlu diperhatikan sehingga calon pembeli dapat mengetahui seperti apa kondisi suatu perusahaan tersebut. Tidak stabilnya struktur modal suatu perusahaan dapat mempengaruhi likuiditas dan bisa menimbulkan risiko bagi perusahaan dan calon pembeli.

Berikut ini tabel yang menunjukkan perkembangan struktur modal pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.

Tabel 1.1

**Perkembangan Struktur Modal Perusahaan Property & Real Estate Periode
2014-2018**

Nama Perusahaan	Tahun				
	2014 (%)	2015 (%)	2016 (%)	2017 (%)	2018 (%)
APLN	1,81	1,71	1,58	1,50	1,42
ASRI	1,66	1,83	1,81	1,42	1,19
BEST	0,28	0,52	0,54	0,49	0,51
BKSL	0,58	0,70	0,59	0,51	0,53
COWL	1,73	2,02	1,91	2,17	3,07
Rata-rata	1,21	1,36	1,29	1,22	1,34

Sumber : *www.idnfinancials.com* (Data diolah, 2019)

Dari tabel diatas bisa dilihat bahwa struktur modal pada perusahaan Property & Real Estate pada tahun 2015 mengalami kenaikan sebesar 0,15% dari tahun 2014 yaitu dari 1,21 menjadi 1,36. Pada tahun 2016 mengalami penurunan yakni sebesar 0,07% dari tahun 2015 yaitu 1,36 menjadi 1,29. Pada tahun 2017 kembali mengalami penurunan yaitu sebesar 0,07% dari tahun 2016 sebesar 1,29 menjadi 1,22. Tetapi pada tahun 2018 mengalami kenaikan yang cukup drastis sebesar 0,12% dari tahun 2017 yang hanya sebesar 1,22 menjadi 1,34.

Data diatas menunjukkan struktur modal perusahaan Property & Real Estate berfluktuasi yang disebabkan masih banyaknya penggunaan hutang. Hal ini dapat dilihat dari rata-rata struktur modal pertahun yang lebih dari 1, yang artinya perusahaan lebih banyak menggunakan hutang daripada modal sendiri. Struktur modal yang tidak stabil dapat mempengaruhi likuiditas atau kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya dan tentunya akan menimbulkan risiko apabila hutang jatuh tempo pada saat yang bersamaan sehingga kemungkinan perusahaan untuk menghasilkan laba juga lebih kecil. Perusahaan

dengan struktur modal yang optimal tentunya akan membuat investor lebih tertarik untuk berinvestasi, sebaliknya apabila struktur modal tidak optimal maka investor akan mencari perusahaan lain dengan kondisi struktur modal yang lebih baik untuk menanamkan modalnya. Dengan demikian, perusahaan harus bisa menjaga struktur modalnya agar dapat meningkatkan laba dan mengurangi risiko sehingga dapat menarik investor dengan keadaan laporan keuangannya.

Berikut ini tabel yang menunjukkan likuiditas pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.

Tabel 1.2

Likuiditas Perusahaan Property & Real Estate Periode 2014-2018

Nama Perusahaan	Tahun				
	2014 (%)	2015 (%)	2016 (%)	2017 (%)	2018 (%)
APLN	1,83	1,39	1,07	1,31	1,06
ASRI	1,41	0,72	0,90	0,74	0,65
BEST	3,00	1,30	1,41	1,56	1,47
BKSL	2,18	2,13	2,91	2,37	3,36
COWL	0,97	1,01	1,58	0,86	0,74

Sumber : *www.idnfinancials.com* (Data diolah, 2019)

Berdasarkan tabel 1.2 diatas, bisa dilihat bahwa pada perusahaan APLN memiliki rasio likuiditas sebesar 1,83% pada tahun 2014, 1,39 pada tahun 2015, sebesar 1,07 pada tahun 2016, pada tahun 2017 sebesar 1,31 dan pada tahun 2018 sebesar 1,06, yang artinya setiap Rp 1,- hutang jangka pendek ditanggung oleh Rp 1,83 tahun 2014, pada tahun 2015 Rp1,39, pada tahun 2016 Rp 1,07, sedangkan tahun 2017 ditanggung sebesar Rp 1,31 dan tahun 2018 ditanggung sebesar Rp 1,06 oleh aktiva lancarnya sehingga perusahaan tersebut bisa dikatakan likuid. Begitupun dengan perusahaan BEST dan BKSL yang bisa dikatakan likuid sebab

memiliki rasio likuiditas yang lebih dari 1 untuk menutupi hutang jangka pendeknya.

Pada perusahaan ASRI tahun 2015-2018 memiliki rasio likuiditas yang rendah, dimana rasio likuiditas nya tidak lebih dari 1 yang artinya perusahaan tersebut tidak likuid dikarenakan perusahaan tersebut tidak mampu melunasi hutang jangka pendeknya yang jatuh tempo. Sedangkan pada perusahaan COWL mengalami rasio likuiditas yang tidak optimal dimana pada tahun 2014 perusahaan tidak mampu melunasi hutang jangka pendeknya, pada tahun 2015 dan 2016 perusahaan kembali likuid dan mampu menutupi hutang jangka pendeknya, tetapi tahun 2017 sampai 2018 rasio likuiditas perusahaan COWL kembali tidak likuid.

Tabel 1.3

Tabel perkembangan Profitabilitas (ROA)

Pada Perusahaan Property & Real Estate Periode 2014-2018

Nama Perusahaan	Tahun				
	2014 (%)	2015 (%)	2016 (%)	2017 (%)	2018 (%)
APLN	4,15	4,55	3,65	6,54	0,65
ASRI	6,95	3,66	2,53	6,68	4,65
BEST	10,71	4,58	6,46	8,45	6,72
BKSL	0,42	0,55	4,95	3,13	2,27
COWL	7,62	6,63	4,03	3,20	3,80
Jumlah	29,85	19,97	21,62	28,00	18,09

Sumber : *www.idnfinancials.com* (Data diolah, 2019)

Tabel 1.3 diatas menggambarkan perkembangan tingkat profitabilitas yang berfluktuasi dari tahun 2014-2018. Dapat dilihat pada tahun 2014 tingkat profitabilitas sebesar 29,85. Tahun 2015 mengalami penurunan sebesar 9,88% dari tahun 2014 sebesar 29,85 menjadi 19,97. Pada tahun 2016 kembali

mengalami kenaikan sebesar 1,65% dari 19,97 pada tahun 2015 menjadi 21,62. Selanjutnya pada tahun 2017 mengalami kenaikan yang cukup besar yaitu 6,38% dari jumlah awal sebesar 21,62 menjadi 28,00. Dan pada tahun 2018 kembali mengalami penurunan yang cukup drastis dari 28,00 menjadi 18,09 yaitu sebesar 9,91%.

Tapi jika perusahaan tidak menggunakan sumber dana yang berasal dari utang dalam struktur modal maka perusahaan akan kesulitan mencapai suatu nilai optimal yaitu dengan manfaat pajak yang diperoleh, karena dengan menggunakan utang maka perusahaan akan memperoleh manfaat dari perlindungan pajak akibat beban bunga yang timbul dari penggunaan utang tersebut, akan tetapi penggunaan utang yang terlalu besar juga akan menimbulkan risiko bagi perusahaan tersebut. (Ahmad, 2017). Hal ini menunjukkan bahwa ada faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal setiap tahunnya. Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian tentang likuiditas dan risiko bisnis yang mempengaruhi struktur modal.

Likuiditas merupakan kesanggupan sebuah perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasional ketika perusahaan tersebut diharuskan dalam melunasi semua kewajibannya yang akan menyebabkan berkurangnya dana operasional perusahaannya (Gustika, 2018). Setelah melihat data pada tabel 1.1 dan tabel 1.2 diatas dapat disimpulkan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan. Dimana pada perusahaan BEST dan BKSL memiliki tingkat likuiditas paling tinggi dan memiliki struktur modal paling rendah. Perusahaan yang memiliki likuiditas yang tinggi berarti perusahaan memiliki internal

financing yang akan cukup digunakan untuk membayar kewajibannya sehingga struktur modal juga berkurang (Gustika, 2018). Hal ini selaras dengan penelitian yang dilakukan oleh (Ahmad, 2017) mengatakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan menurut (Dahlana Nst, 2017) mengatakan bahwa Likuiditas tidak berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan *textile dan garment* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Risiko bisnis merupakan ketidakpastian yang melekat dalam proyeksi tingkat pengembalian aktiva perusahaan di masa depan (Dewi & Estiyanti, 2018). Dalam suatu perusahaan, risiko bisnis meningkat jika menggunakan utang yang tinggi. Hasil penelitian tentang Risiko Bisnis yang dilakukan oleh (Astakoni & Utami, 2019) menunjukkan bahwa Risiko bisnis berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal, sedangkan menurut (Dewi & Estiyanti, 2018) menunjukkan bahwa Risiko Bisnis berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal.

Penelitian ini mengacu pada penelitian (Kaliman & Wibowo, 2017) dengan perbedaan sebagai berikut, Variabel yang digunakan pada penelitian sebelumnya terdiri dari ukuran perusahaan, risiko bisnis, growth, profitabilitas, likuiditas, sales growth terhadap struktur modal. Pada penelitian ini hanya menggunakan likuiditas dan risiko bisnis terhadap struktur modal dan menjadikan profitabilitas sebagai variabel moderasi. Objek pada penelitian sebelumnya yaitu pada sektor farmasi yang terdaftar di BEI periode 2010-2015. Sedangkan penelitian ini menggunakan objek penelitian yaitu pada sektor property & real estate yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh Likuiditas dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur Modal Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Property & Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang yang telah dipaparkan diatas, dapat diidentifikasi permasalahan-permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Modal yang bersumber dari hutang akan menimbulkan beban bunga.
2. Penggunaan hutang yang terlalu besar akan menimbulkan risiko bagi perusahaan.
3. Faktor yang mempengaruhi struktur modal diantaranya likuiditas dan risiko bisnis.
4. Struktur modal yang tidak stabil dapat mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya.
5. Struktur modal yang tidak optimal membuat investor tidak tertarik untuk berinvestasi.
6. Perusahaan harus bisa menjaga struktur modal agar dapat meningkatkan laba dan mengurangi risiko.

1.3 Batasan Masalah

Dari uraian latar belakang dan identifikasi masalah diatas, penulis memberi batasan masalah agar penelitian ini terfokuskan. Dimana variabel independen dan dependennya adalah Likuiditas, Risiko Bisnis, dan Struktur Modal serta variabel moderasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah

Profitabilitas. Selain adanya batasan terhadap variabel penulis juga memberikan batas data yang akan diolah dalam penelitian ini yaitu, data pada perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014 sampai 2018.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka dapat dirumuskan masalah-masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Likuiditas terhadap Struktur Modal?
2. Bagaimana pengaruh Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal?
3. Bagaimana pengaruh Profitabilitas sebagai variabel moderasi Likuiditas terhadap Struktur Modal?
4. Bagaimana pengaruh Profitabilitas sebagai variabel moderasi Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal?

1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis apakah Likuiditas secara berpengaruh terhadap Struktur Modal.
2. Untuk menganalisis apakah Risiko Bisnis berpengaruh terhadap Struktur Modal.
3. Untuk menganalisis apakah Profitabilitas berpengaruh sebagai variabel moderasi Likuiditas terhadap Struktur Modal.

4. Untuk menganalisis apakah Profitabilitas berpengaruh sebagai variabel moderasi Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat-manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian adalah :

1. Bagi Akademik

Dapat menambah ilmu pengetahuan akan pentingnya Likuiditas, dan Risiko Bisnis pada perusahaan yang awalnya tidak begitu diperhatikan.

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk lebih memperhatikan Likuiditas dan Risiko Bisnis agar dapat meningkatkan Struktur modal dari perusahaan sendiri sehingga dapat meningkatkan Profitabilitasnya.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan bagi peneliti selanjutnya dan dapat dijadikan sebagai penambah referensi bagi peneliti yang akan melakukan penelitian sejenis di masa yang akan datang.

4. Bagi investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai informasi dan bahan pertimbangan dan pengetahuan dalam pengambilan keputusan saat ingin melakukan investasi.