

## PENDAHULUAN

Dewasa ini, era globalisasi dan teknologi yang semakin matang menyebabkan persaingan bisnis yang semakin ketat, terutama bagi perusahaan property dan real estate. Perusahaan harus lebih berhati-hati ketika mempertimbangkan untuk menentukan rasio ekuitas dan hutang untuk menurunkan biaya modal rata-rata dan memaksimalkan struktur modal.

Dalam hal keuangan, salah satu kegiatannya adalah membuat keputusan pembiayaan bagi perusahaan untuk mendanai kegiatan usahanya, dan menggunakan modal perusahaan untuk memilih opsi investasi yang sesuai. Dengan dana yang cukup, diharapkan perusahaan dapat mempertahankan kinerjanya saat ini, meningkatkan kualitas produksi, dan menjadikannya lebih bernilai bagi konsumen dan berdaya saing tinggi.

Jatmiko & Siswanto, (2015) mengatakan bahwa perusahaan yang sangat menguntungkan cenderung menggunakan hutang dalam jumlah kecil. Perusahaan dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi menggunakan hutang yang relatif rendah. Ini dikarenakan perusahaan cenderung memakai laba ditahan sebagai sumber pembiayaan perusahaan yang terbaik. Menurut Jusrizal & Aloysius, (2017) berpendapat jika struktur modal yang optimal sangat penting karena bisa mempengaruhi kinerja dan nilai perusahaan, serta dapat mempengaruhi pada kenaikan harga saham di pasar modal, maka akan tercapai kemakmuran pemegang saham.

Urgensi dalam penelitian ini bahwa untuk menilai struktur modal, banyak faktor yang mempengaruhi. Faktor yang pertama yaitu profitabilitas menurut (Esih et al., (2019) profitabilitas menunjukkan bahwa perusahaan mampu dalam membayar hutang jangka panjang beserta bunganya. Salah satu alat ukur yang dipakai untuk mengukur profitabilitas perusahaan yakni *Return On Assets* (ROA). Pengembalian aset mengacu pada pengembalian aset bisnis yang terkait dengan pendapatan bersih perusahaan.

Faktor yang kedua yaitu likuiditas menurut Anita & Sembiring, (2016) Semakin tinggi rasio likuiditas perusahaan maka semakin besar kemampuannya untuk menggunakan aktiva lancarnya untuk melunasi hutang jangka pendek. Alat ukur yang dipakai untuk mengukur rasio likuiditas adalah *Current Ratio* (CR), yang dihitung dengan membagi aset lancar dengan kewajiban lancar.

Faktor yang ketiga yaitu ukuran perusahaan menurut Pramana & Darmayanti, (2020) Perusahaan yang lebih besar cenderung membelanjakan lebih banyak untuk hutang mereka. Dan Perusahaan besar lebih berisiko mengalami kebangkrutan. Ukuran perusahaan dapat diukur dengan menggunakan total aset menjadi logaritma natural.

Dalam penelitian ini bahwa terjadi kenaikan hutang terhadap perusahaan property dan real estate, kenaikan hutang terjadi pada PT. Agung Podomoro Land Tbk berdasarkan laporan keuangan yang dirilis Tahun 2020, perusahaan mencatat kenaikan liabilitas yang disebabkan hutang jangka pendek sebesar Rp.1,249 triliun. Total liabilitas jangka pendek

PT. Agung Podomoro Land Tbk tercatat naik 25% dari Rp.4,909 triliun pada akhir tahun 2019 menjadi Rp.6,158 triliun di 2020. Dari sisi liabilitas jangka panjang PT. Agung Podomoro Land Tbk juga mengalami kenaikan sebesar Rp.11,714 triliun dari sebelumnya Rp.12,877 triliun atau naik 10% dari perolehan 2019

Dari fenomena diatas dapat diketahui peningkatan hutang menunjukkan bahwa ketergantungan perusahaan *property* dan *real estate* terhadap pihak luar sangat tinggi. Menggunakan utang dalam jumlah besar dan memutuskan untuk tidak menggunakannya dengan hati-hati dapat menimbulkan biaya utang yang tinggi Hermuningsih, (2012).

Beberapa penelitian tentang struktur modal diangkat oleh Chasanah & Satrio, (2017) dalam penelitiannya membuktikan jika profitabilitas berpengaruh negative terhadap struktur modal sedangkan likuiditas berpengaruh negative signifikan terhadap struktur modal dan ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal. Anita & Sembiring, (2016) dalam penelitiannya mengungkapkan bahwa variabel profitabilitas, pertumbuhan asset, resiko bisnis, tingkat likuiditas dan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Firmanullah & Darsono, (2017) dalam penelitiannya mengungkapkan bahwa Profitabilitas, likuiditas dan struktur aset tidak memberikan pengaruh terhadap struktur modal sedangkan pertumbuhan penjualan, pertumbuhan aset, dan resiko bisnis berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Khaki & Akin, (2020) menunjukkan bahwa *size, growth, dan tangibility* berpengaruh positif terhadap struktur modal sedangkan *profitability, age, goverment ownership* berpengaruh negative terhadap struktur modal. Utami & Widanaputra, (2017) dalam penelitiannya menyatakan bahwa tarif pph, profitabilitas, likuiditas berpengaruh negative terhadap struktur modal dan ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal.

Berdasarkan penelitian yang telah diteliti sebelumnya menunjukkan hasil yang variatif. Namun demikian, perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yakni tahun yang terbaru dan lokasi yang diteliti. Dengan adanya perbedaan hasil investigasi tersebut, diyakini masih diperlukan penelitian lebih lanjut untuk mendapatkan bukti empiris mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada sub sektor *property dan real estate* tahun 2016 sampai dengan tahun 2020.