

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Dalam menghadapi persaingan global yang semakin ketat, setiap perusahaan di haruskan bisa mengantisipasi persaingan yang ada antara perusahaan satu dengan perusahaan yang lainnya. Persaingan antar perusahaan sudah umum terjadi dan bukan hal yang baru lagi, khususnya pada perusahaan *property* dan *real estate* yang menuntut agar perusahaan dapat mengelola pembiayaan kegiatan dengan baik yang bersifat jangka panjang, bisa berupa modal asing ataupun modal sendiri. Bisnis *property* dan *real estate* merupakan bisnis yang dikenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*). Kenaikan harga *property* di sebabkan karena harga tanah yang cenderung meningkat dan supply tanah bersifat bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang di perolehnya maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangan yang pada akhirnya dapat menaikkan struktur modal perusahaan.

Ada beberapa fenomena yang muncul akhir-akhir ini pada bisnis *property* dan *real estate* dilingkungan global maupun regional yang menarik untuk diamati antara lain: (1) Tingginya tingkat pertumbuhan industri *property* dan *real estate* di Indonesia pasca krisis moneter. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh

banyaknya pembangunan pusat-pusat perbelanjaan, apartemen serta gedung-gedung perkantoran. (2) Industri *property* dan *real estate* dikenal sebagai bisnis yang memiliki siklus yang sangat cepat berubah presistensi dan kompleks. Gambaran fenomena ini tentunya dapat mempengaruhi struktur modal dalam perusahaan *property* dan *real estate*.

Salah satu keputusan penting yang pasti dihadapi oleh manajer keuangan dalam kaitannya dengan keberlangsungan perusahaan adalah keputusan pendanaan atau yang sering disebut dengan keputusan struktur modal, yaitu keputusan yang berkaitan dengan komposisi utang, saham preferen, dan saham biasa yang harus digunakan oleh perusahaan. Pada hakikatnya masalah pembelanjaan menyangkut keseimbangan finansial perusahaan, dengan demikian pembelanjaan berarti mengadakan keseimbangan antara aktiva dan pasiva yang dibutuhkan, beserta mencari susunan aktiva dan pasiva tersebut dengan sebaik-baiknya. Pemilihan susunan aktiva yang digunakan oleh perusahaan akan menentukan struktur kekayaan perusahaan. Sedangkan pemilihan struktur kuantitatif dari pasiva akan menentukan struktur finansial dan struktur modal (Bambang Riyanto, 2008;227).

Kebutuhan akan modal sangatlah penting dalam menjamin dan membangun keberlangsungan perusahaan selain faktor pendukung lainnya. Perusahaan selalu membutuhkan modal dalam melakukan kegiatan usahanya. Modal yang digunakan perusahaan yaitu modal sendiri (*equity*) dan hutang (*debt*). Hutang jangka pendek sering disebut dengan hutang lancar, yaitu kewajiban yang harus dipenuhi dalam jangka waktu kurang dari satu tahun atau dalam jangka

siklus bisnis perusahaan, sedangkan hutang jangka panjang adalah kewajiban yang harus dipenuhi dalam jangka waktu lebih dari satu tahun. Perusahaan akan cenderung lebih mengutamakan pendanaan internal dibandingkan dengan pendanaan eksternal, karena manajer memiliki pemikiran bahwa perusahaan tidak perlu untuk melibatkan pihak ketiga diluar manajemen dan pemegang saham. Penggunaan hutang pada struktur modal dapat menyebabkan biaya agensi yang timbul sebagai akibat dari hubungan antara pemegang saham dan manajer serta kreditur dan pemegang saham (Jensen dan Meckling, 1976).

Pada saat manajer perusahaan melakukan keputusan pendanaan, maka manajer akan mempertimbangkan keputusan tersebut dengan melihat dari berbagai macam aspek internal perusahaan maupun eksternal perusahaan. Mengingat perusahaan *property* dan *real estate* berada dalam bisnis pasar modal membuat perusahaan tersebut memiliki banyak akses dalam memperoleh pendanaan. Pendanaan tersebut yaitu dengan adanya kemajuan di pasar hutang yang mendorong perusahaan *property* untuk lebih memanfaatkan pinjaman dan di pasar ekuitas yang dapat mendorong untuk lebih memanfaatkan pendanaan pada ekuitas (Ooi dan Le, 2012).

Dalam hal ini menentukan struktur modal yang baik sangat penting untuk mengetahui kondisi keuangan serta kemampuan perusahaan dalam membayar dan membiayai sendiri kegiatan operasionalnya. Jika kondisi keuangannya baik maka tidak diperlukan untuk menggunakan modal melalui hutang, sebab itu hanya akan mengurangi laba yang didapatkan perusahaan. Pendapat ini didukung oleh *Brealey et al* (2009) dimana ia lebih mengandalkan modal sendiri daripada

mengandalkan modal dari luar perusahaan. Apabila perusahaan mampu untuk membiayai dengan biaya sendiri (para pemegang saham) maka akan lebih baik sebab seluruh keuntungan akan menjadi milik perusahaan seutuhnya jika mendapatkan laba yang besar. Tetapi disisi lain jika perusahaan mengalami kerugian maka perusahaan akan menanggung beban kerugian tersebut lebih besar.

Adanya faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan menjadi hal yang sangat penting sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan komposisi struktur modal perusahaan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi komposisi struktur modal perusahaan diantaranya adalah struktur aktiva, profitabilitas, pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan.

Struktur aktiva adalah kekayaan atau sumber-sumber ekonomi yang dimiliki oleh perusahaan yang diharapkan akan memberikan manfaat dimasa yang akan datang (Kesuma, 2009). Oleh karena itu, komposisi aktiva perusahaan merupakan unsur penting yang harus dipertimbangkan di dalam usaha mengatur tingkat resiko financial yang bersangkutan dengan permodalannya sebagaimana halnya pada pasiva yang menggambarkan sumber-sumber permodalan (dana) dari pihak siapa perusahaan itu memperoleh modalnya. Pada penelitian yang dilakukan oleh Sukma Irdiana (2016) menunjukkan bahwa struktur aktiva berpengaruh positif terhadap struktur modal.

Bambang Riyanto (2011;297) mengatakan bahwa perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi menggunakan hutang yang relatif kecil. Tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan dengan dana yang dihasilkan secara internal.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Putria Yusintha dan Erni Suryandi (2010) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal, karena semakin tinggi keuntungan yang diperoleh perusahaan maka semakin rendah kebutuhan dana eksternal (hutang) sehingga semakin rendah struktur modalnya. Tetapi hasil yang berbeda dilakukan oleh Dewa Ayu Intan Yoga Maha Dewi dan Gede Mertha Sudiarta (2017) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal, karena semakin tinggi profitabilitas, maka akan semakin besar laba yang ditahan tetapi akan diimbangi dengan utang yang tinggi karena prospek perusahaan dianggap sangat bagus.

Perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan yang besar akan membutuhkan penambahan aset guna mendukung pertumbuhan penjualan, sehingga perusahaan memiliki pertumbuhan yang besar menggunakan hutang yang lebih banyak. Pada penelitian yang dilakukan oleh Michael Adi Guna dan R. Djoko Sampurno (2018) menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif terhadap struktur modal.

Brigham dan Houston (2010:4) mengatakan bahwa ukuran perusahaan merupakan ukuran besar kecilnya sebuah perusahaan yang ditunjukkan atau dinilai oleh total asset, total penjualan, jumlah laba, beban pajak, dan lain-lain. Pada penelitian yang dilakukan oleh Nguyen, *et al* (2017) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal.

Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara, karena hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis

kesehatan ekonomi suatu negara tersebut. Dalam hal ini sektor *property* dan *real estate* terdiri seperti tempat hunian, tempat usaha, bangunan industry dan bangunan penelitian pengembangan, serta bangunan *property* untuk tujuan khusus. Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatat sektor yang paling baik pertumbuhannya sepanjang awal tahun 2019 adalah sektor *property* dan *real estate*, sektor ini naik sebesar 7,37% *year to date* (ytd).

Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini mengambil judul **“FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI”**

### **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah Struktur Aktiva, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan, dan Ukuran Perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap struktur modal ?
2. Apakah Struktur Aktiva berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal ?
3. Apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal ?
4. Apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal ?
5. Apakah Ukuran Perusahaan positif signifikan terhadap Struktur Modal ?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan penelitian diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis Struktur Aktiva, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan, dan Ukuran Perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap Struktur Modal.
2. Untuk menganalisis Struktur Aktiva berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal.
3. Untuk menganalisis Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal.
4. Untuk menganalisis Pertumbuhan Penjualan berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal.
5. Untuk menganalisis Ukuran Perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal.

### 1.4. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh banyak manfaat bagi berbagai pihak diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan penulis dapat meningkatkan wawasan dan pengetahuan bahwa Struktur Aktiva, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan, dan Ukuran Perusahaan sangat berpengaruh terhadap Struktur Modal.

## 2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi perusahaan sebaiknya perusahaan dapat mengelola pendanaan eksternal sebaik mungkin.

## 3. Bagi Investor

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber informasi perusahaan yang akan melakukan investasi sebaiknya memperhatikan berbagai faktor terlebih dahulu dan berhati-hati dalam memutuskan investasi.

## 4. Bagi Kreditur

Dengan adanya penelitian ini diharapkan kreditur lebih berhati-hati dalam memberikan pinjaman kepada pihak emiten.

## 5. Bagi Para Peneliti

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta menambah pemahaman penulis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada perusahaan, khususnya perusahaan *property* dan *real estate* dan juga sebagai tambahan referensi dan rujukan untuk peneliti selanjutnya.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Pada bab ini, dijelaskan isi dari masing-masing bab yang disusun secara sistematis dengan uraian sebagai berikut:

## **BAB I            PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II            TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini menjelaskan mengenai penelitian terdahulu, landasan teori yang akan diteliti, kerangka pemikiran, hipotesis penelitian yang diajukan pada penelitian ini.

## **BAB III           METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini menjelaskan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, metode pengumpulan data, serta teknik analisis data.

## **BAB IV           GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Dalam bab ini menjelaskan tentang gambaran subyek penelitian dan analisis data yang digunakan terdiri dari analisis deskriptif, pengujian hipotesis, serta pembahasan.

## **BAB V      PENUTUP**

Dalam bab terakhir ini berisi tentang kesimpulan penelitian, keterbatasan penelitian yang dilakukan, serta saran yang merupakan hasil implikasi penelitian baik untuk pihak yang terkait maupun penelitian yang akan dilakukan berikutnya.

