

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi dan teknologi saat ini menimbulkan persaingan yang kompetitif dalam dunia bisnis baik dalam berbagai sektor. Hal tersebut menuntut perusahaan secara tidak langsung untuk melakukan pengelolaan yang tepat terhadap fungsi-fungsi penting dalam perusahaan dan cermat dalam mengidentifikasi segala keadaan atau situasi lingkungan ekonomi dan bisnis yang sedang terjadi maupun yang akan terjadi dimasa datang, sehingga perusahaan lebih siap menghadapi persaingan yang ketat dan dapat mengatasi masalah-masalah yang beraskan dari lingkungan internal perusahaan maupun lingkungan eksternal perusahaan.

Adanya hal diatas membuat setiap perusahaan menginginkan manajemen yang baik agar tujuan yang telah dirancang oleh perusahaan dapat tercapai dengan baik. Manajer keuangan memiliki tugas dalam mengambil keputusan mengenai keuangan perusahaan, seperti struktur modal perusahaan. Struktur modal merupakan indikasi bagaimana cara perusahaan membiayai kegiatan operasionalnya atau bagaimana cara perusahaan membiayai aktivanya. Keputusan yang diambil oleh seorang manjer keuangan mengenai struktur modal tidak boleh sembarangan, dikarenakan pengambilan keputusan yang kurang tepat dapat mempengaruhi struktur modal yang optimal. Struktur modal yang optimal

merupakan struktur modal yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan dengan cara meminimalkan biaya modalnya.

Sumber pendanaan perusahaan, yaitu : Pendanaan internal perusahaan (laba ditahan perusahaan dan depresiasi) dan melalui pendanaan eksternal perusahaan (dari para kreditur dan dana dari peserta yang mengambil bagian dari perusahaan yang akan menjadi modal perusahaan sendiri). Keputusan manajer keuangan yang tidak cermat mengenai sumber pendanaan perusahaan dapat menimbulkan biaya yang harus ditanggung oleh perusahaan semakin besar yang selanjutnya akan berdampak pada rendahnya profitabilitas perusahaan. Keputusan pendanaan yang tidak cermat juga dapat berdampak kepada risiko keuangan. Risiko keuangan yang dialami oleh perusahaan disebabkan oleh adanya ketidakmampuan perusahaan dalam melunasi kewajibannya dan adanya kemungkinan tidak tercapainya laba yang telah ditargetkan oleh perusahaan.

Mayoritas perusahaan lebih menyukai menggunakan modal sendiri sebagai modal permanen, sedangkan modal eksternal atau modal asing hanya digunakan perusahaan sebagai pelengkap apabila modal sendiri kurang mencukupi. Penggunaan modal sendiri akan menjadi tanggungan terhadap risiko perusahaan dan merupakan jaminan bagi para kreditur. Sedangkan modal eksternal atau asing berasal dari kreditur dan termasuk hutang bagi perusahaan. Oleh karena itu, jika kebutuhan dana perusahaan menggunakan modal sendiri atau modal asing, maka perusahaan perlu mengeluarkan kebijakan. Penggunaan modal berasal dari penerbitan saham baru yang dapat mengakibatkan perusahaan tersebut menanggung biaya yang sangat mahal. Selain itu penggunaan modal dari hutang

juga dapat membuat perusahaan merasa terlalu bergantung terhadap pihak luar. Adanya permasalahan diatas dapat membuat struktur modal optimal harus mencapai keseimbangan antara risiko yang dihadapi oleh perusahaan dan besarnya pengembalian yang didapatkan oleh perusahaan. Jika perusahaan dapat menyeimbangkan kedua hal tersebut perusahaan dapat memaksimalkan harga saham perusahaan (Brighman dan Houston, 2011:155).

Industri *property and real estate* memiliki karakteristik yang sulit diprediksi dan memiliki resiko yang tinggi. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan melunasi hutang, tetapi aktiva tidak bisa dikonversikan ke dalam kas dengan waktu singkat, sehingga menimbulkan pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi hutang tepat waktu. Disamping itu ketidakmampuan pengembang dalam melunasi hutang disebabkan oleh spekulasi tanah (*mark up tanah*) yang membuat harga jualnya mahal. Mahalnya harga jual diikuti kecenderungan *over supplied*, membuat tingkat penjualan jauh dibawah target yang sudah ditetapkan. Meskipun banyak hal yang negatif di *industry property and real estate* tetapi masih banyak kalangan penguasaha yang berminat.

Brigham Houston (2011:188), menyatakan bahwa, perusahaan sebelum mengambil keputusan mengenai struktur modal, harus mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal perusahaan. Faktor yang harus dipertimbangkan oleh perusahaan yaitu : penjualan perusahaan yang stabil, struktur aset yang memadai, leverage operasi, tingkat pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, pajak,

kendali, sikap manajemen, sikap pemberi keputusan, keadaan pasar, keadaan internal perusahaan, serta fleksibilitas keuangan.

Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam melunasi jangka pendeknya pada saat jatuh tempo. Semakin besar likuiditas pada suatu perusahaan, membuat perusahaan semakin mampu dalam membayar hutang dan struktur modal perusahaan cenderung lebih kecil. Nicko dan Ardiana (2014) dan Eviani (2016) menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, sedangkan Infantri (2016) menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Kebijakan dividen merupakan suatu keputusan dalam menentukan seberapa besar bagian pendapatan perusahaan yang akan dibagikan kepada pemegang saham, di investasikan kembali atau untuk ditahan dalam perusahaan. Semakin tinggi keuntungan perusahaan yang akan di bagi kepada pemegang saham maka semakin tinggi hutang yang diperlukan oleh perusahaan dan membuat dana yang tersedia untuk pendanaan akan semakin kecil. Fauzi (2015) dan Eviani (2016) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, sedangkan Nabela (2013) menunjukkan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Risiko bisnis merupakan suatu keadaan diluar prediksi perusahaan ketika perusahaan melakukan kegiatan bisnis. Semakin tinggi risiko bisnis dalam suatu perusahaan maka semakin rendah struktur modal perusahaan tersebut. Setyawan *et al.*, (2016) dan Indrajaya *et al.*, (2012) menunjukkan bahwa risiko bisnis berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, sedangkan Nicko dan

Ardiana (2014) dan Ria dan Lestari (2015) menunjukkan bahwa risiko bisnis tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Pertumbuhan penjualan merupakan kenaikan dan penurunan penjualan pada setiap tahunnya. Semakin tinggi pertumbuhan penjualan maka semakin tinggi dana ekstern berupa hutang yang dibutuhkan oleh perusahaan karena perusahaan membutuhkan dana untuk membiaya penjualannya. Darsono (2014), Fauzi (2015) Ria dan Lestari (2015), Setyawan *et al.*, (2016), dan Eviani (2016) mengatakan bahwa tingkat pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Struktur aktiva adalah seberapa besar aktiva tetap yang dimiliki perusahaan untuk menjadi jaminan terhadap hutang perusahaan. Besar kecilnya aset tetap dalam struktur aktiva yang dimiliki perusahaan dapat mempengaruhi besar kecilnya hutang yang dimiliki perusahaan. Hal tersebut sesuai penelitian Darsono (2014), Setyawan *et al.*, (2016), Indrajaya *et al.*, (2012), Imtiaz *et al.*, (2016) menunjukkan bahwa struktur aktiva berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan Eviani (2016) menunjukkan bahwa struktur aktiva tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Berdasarkan pengujian faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal beberapa peneliti sebelumnya menunjukkan hasil yang tidak konsisten dan berdasarkan fenomena yang terjadi pada *property and real estate* maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali mengenai pengaruh likuiditas, kebijakan deviden, risiko bisnis, tingkat pertumbuhan penjualan, dan struktur aktiva terhadap struktur modal. Maka penulis tertarik dengan melakukan

penelitian tentang “**Analisis Faktor Penentu Struktur Modal Pada Perusahaan *property and real estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia**”.

1.2 Perumusan Masalah

1. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal ?
2. Apakah kebijakan deviden berpengaruh terhadap struktur modal ?
3. Apakah risiko bisnis berpengaruh terhadap struktur modal ?
4. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap struktur modal ?
5. Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apakah likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal
2. Untuk mengetahui apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap struktur modal
3. Untuk mengetahui apakah risiko bisnis berpengaruh terhadap terhadap struktur modal
4. Untuk mengetahui apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap struktur modal
5. Untuk mengetahui apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal

1.4 Manfaat Penelitian

a. Bagi Penulis

Diharapkan dapat menambah wawasan penulis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada perusahaan sektor *property and real estate*

b. Bagi Penulis Selanjutnya

Diharapkan dapat menambah wawasan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada perusahaan sektor *property and real estate* dan dapat menambah referensi untuk digunakan dalam penelitian selanjutnya.

c. Bagi Perusahaan dan Calon Investor

Diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan membuat keputusan yang tepat dalam investasi dan bisa dijadikan pertimbangan pihak manajemen dalam meminimalkan biaya modal, serta dapat membantu manajemen dalam menentukan komposisi struktur modal perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tujuan pustaka yang menjelaskan tentang penelitian terdahulu yang akan dijadikan sebagai acuan dan rujukan pada penelitian, landasan teori, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian yang menguraikan tentang prosedur atau cara mengetahui sesuatu dalam penelitian ini, meliputi rancangan penelitian; batasan penelitian; indentifikasi variabel; definisi operasional variable dan pengukuran variable; populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel; data dan metode pengambilan data serta teknik analisis yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Dalam bab ini akan dijelaskan tentang gambaran subyek penelitian, analisis data serta pembahasannya.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini akan dijelaskan tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran yang diberikan.