

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Modal merupakan sesuatu yang berbentuk uang atau barang dan bentuk lainnya yang pasti digunakan untuk proses usaha demi mencapai tujuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan (Meidera, 2013). Modal juga digunakan perusahaan sebagai faktor penggerak untuk menjalankan operasional perusahaan. Sebuah perusahaan membutuhkan modal yang baik dan besar untuk pengembangan dan kelangsungan usahanya. Hal ini menjadikan struktur modal sangat penting dalam perusahaan. Tujuan stuktur modal yang sangat sulit adalah memaksimalkan nilai perusahaan itu sendiri, sehingga struktur modal merupakan hal yang sangat penting untuk pengambilan keputusan dalam pembelanjaan perusahaan (Dewi dan Agung, 2013). Ketika terjadi kesalahan dalam pengambilan keputusan pendanaan dapat mengakibatkan menurunnya nilai perusahaan dan berimbas pada rendahnya profitabilitas perusahaan.

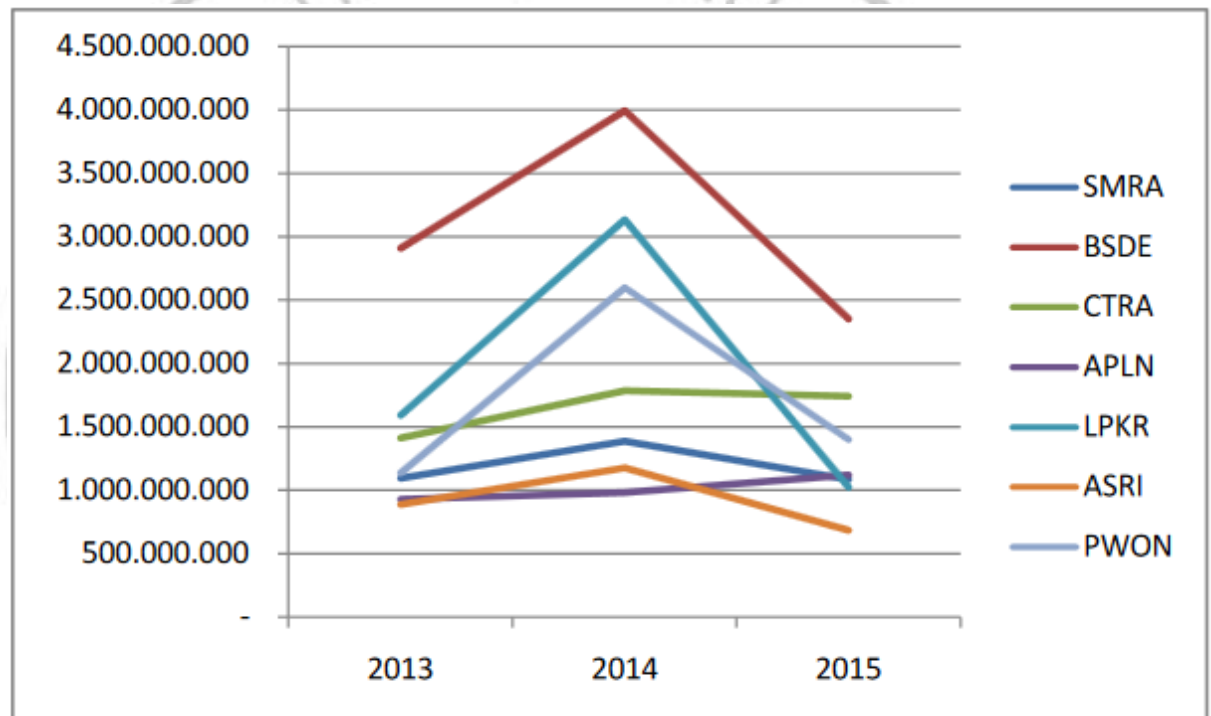
Perkembangan dan peningkatan perusahaan *real estate and property* sangat bergantung pada struktur modal yang baik. Pertengahan tahun 2013 perusahaan *real estate and property* mengalami penurunan tingkat pertumbuhan industri, dikarenakan nilai tukar rupiah saat itu cenderung melemah (Liputan DPP *Realestate* Indonesia). Negara yang merupakan *emerging markets* (Negara-negara berkembang yang sedang mengalami pertumbuhan ekonomi dengan cepat) juga

mengalami hal tersebut yaitu, terjadinya fluktuasi pada laba perusahaan *real estate and property*, seperti Tabel Grafik 1:

Tabel Grafik 1.1

Laba pada Beberapa Perusahaan *Real Estate* dan *Property* Periode Tahun

2013-2015



Sumber: (www.idx.com), Data Diolah Peneliti

Berdasarkan tabel grafik 1.1 menjelaskan bahwa naik dan turunnya laba perusahaan *real estate* dan *property* menggambarkan kinerja perusahaan pada tahun 2013-2014 terjadi peningkatan pada industri tersebut sedangkan pada tahun 2015 terjadi krisis yang disebabkan menurunnya nilai tukar rupiah dan daya beli masyarakat. Kegiatan investor dalam pasar modal adalah membeli dan menjual

saham untuk mengambil keputusan tersebut para investor memerlukan informasi, salah satunya adalah informasi laba perusahaan yang merupakan pengukuran dari kinerja perusahaan. Pelemahan rupiah juga berdampak terhadap peningkatan biaya konstruksi sekitar 20% pada PT. Ciputra Property yang mengakibatkan harga bahan bangun untuk pembangunan hotel, apartement, dan pusat perbelanjaan yang kebanyakan masih impor akan melonjak dan komponen utamanya, seperti harga lahan atau tanah juga akan naik untuk setiap tahunnya. Menurut Direktur PT. Ciputra Property Artadinata Djangkar menilai bahwa pelemahan rupiah juga memiliki dampak negatif terhadap produsen selain daya beli masyarakat menurun, biaya produksi yang harus ditanggung oleh produsen pun meningkat. Ini berpotensi terhadap pengelola pusat perbelanjaan, hotel dan apartement yang harus menaikkan biaya sewa. Harga sewa perlu dinaikan agar dapat menutup biaya operasional meskipun nantinya hal ini juga akan memberatkan penyewa dan konsumen (Muhammad, 2013).

Fenomena tersebut mengakibatkan harga saham *real estate and property* menjadi perhatian khusus terhadap investor yang menyebabkan ketidakstabilan hingga tahun terakhir ini yaitu tahun 2015. Akibat menurunnya nilai rupiah menyebabkan terjadinya fluktuasi pada harga saham *real estate and property* sehingga membuat para investor cenderung menganalisa secara kritis, mana yang bisa menghasilkan *return* yang terbaik dan memiliki risiko yang kecil untuk berinvestasi. Ditambah dengan tingginya persaingan pada industri ini tentunya akan menambah tantangan bagi manajemen untuk mendapatkan modal tambahan. Agar memiliki daya saing yang kuat, perusahaan *real estate and*

property dihadapkan pada kondisi untuk dapat lebih transparan dalam mengungkapkan informasi perusahaannya pada pihak yang berkepentingan, sehingga akan membantu para pengambil keputusan dalam mengantisipasi ekonomi yang sering berubah.

Struktur modal merupakan penentu modal yang optimal bagi perusahaan untuk membantu manajer memahami bagaimana kombinasi modal yang dipilih untuk mempengaruhi ukuran perusahaan (Ridwan dan Inge, 2003:286). Struktur modal yang optimal didasarkan atas keseimbangan antara manfaat modal sendiri dan biaya dengan pinjaman. Perusahaan dengan struktur modal yang baik dapat mempengaruhi pemberi modal pinjaman untuk pengendalian tingkat perusahaan dengan tingkat utang yang rendah sehingga perusahaan mampu membayar kewajibannya agar dapat menarik investor untuk menanamkan modal yang juga berguna untuk meningkatkan perusahaan.

Struktur aset merupakan aset perusahaan yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan (Brigham & Houston, 2001). Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan dengan cepat memang memerlukan sumber dana eksternal (utang) untuk meningkatkan kebutuhan perusahaan. Namun, apabila menggunakan utang yang tinggi dapat mengakibatkan risiko terjadinya kebangkrutan terhadap perusahaan sehingga perusahaan harus memiliki struktur aset yang baik. Ukuran perusahaan yang merupakan ukuran suatu perusahaan untuk mendapatkan utang (Meidera, 2013). Semakin besar ukuran perusahaan, maka semakin mudah untuk mendapatkan modal utang dibandingkan dengan

ukuran yang rendah. Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Likuiditas dapat dilihat dengan mempertimbangkan dampak dari ketidakmampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Profitabilitas merupakan penggambaran kemampuan suatu perusahaan dalam memperoleh laba melalui sumber-sumber kegiatan perusahaan, seperti kegiatan penjualan, modal, kas, jumlah cabang, dan jumlah karyawan dan lain-lainnya (Harahap, 1998). Tingkat profitabilitas akan menjadi faktor yang akan dipertimbangkan untuk kebijakan struktur modal suatu perusahaan.

Menurut Muhammad (2013) akibat perlambatan ekonomi yang terjadi hingga tahun 2015 karena rendahnya pertumbuhan ekonomi yang rendah dan melemahnya rupiah terhadap dollar Amerika Serikat sehingga berdampak pada kinerja sektor properti dan mengakibatkan turunnya daya beli masyarakat sehingga menyebabkan minat investor untuk menanamkan modal dalam sektor properti menurun tajam. Dalam penelitian ini pengambilan sampel menggunakan perusahaan manufaktur sub sektor *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Alasan pemilihan sektor ini karena perusahaan *real estate and property* pada tahun 2016 merupakan sektor produksi properti dunia yang berkembang dalam pemenuhan kebutuhan konsumen mengingat kebutuhan akan tempat tinggal semakin besar sehingga menghasilkan *return* yang besar, ditandai dengan banyaknya perusahaan *real estate and property* yang *go public* di Indonesia (Liputan DPP *Realestate* Indonesia). Contohnya, di Surabaya banyak sekali perusahaan-perusahaan *real estate and property* membangun apartement,

hotel dan perumahan. Selain itu dalam penelitian terdahulu, pemilihan perusahaan *real estate and property* masih jarang diuji, sehingga layak untuk diuji kembali.

Walaupun harga terus meningkat, minat masyarakat untuk membeli rumah sangat tinggi (Aminah, 2011). Pada awal tahun 2014 saham properti sangat meningkat dan menjadi pendorong pertumbuhan penjualan properti sehingga menjadi tingkat tertinggi di dunia terutama di Indonesia. Dari semua sektor di lantai bursa, indeks sektoral yang paling tinggi adalah sektor properti. Indeks sektor ini mampu tumbuh hingga 29,02% sejak awal tahun 2014 (www.idx.co.id) sehingga memerlukan modal yang besar untuk mengembangkan serta melakukan ekspansi pasar dalam mempengaruhi struktur modal. Hasil penelitian terdahulu yang berhubungan dengan penelitian ini masih menghasilkan penemuan yang berbeda-beda sehingga penelitian ini layak untuk diteliti kembali. Maka penelitian ini menggunakan variabel independen diantaranya struktur aset, ukuran perusahaan, likuiditas dan profitabilitas. Berdasarkan latar belakang diatas, maka judul penelitian **"Pengaruh Struktur Aset, Ukuran Perusahaan, Likuiditas dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Perusahaan *Real Estate and Property* yang Terdaftar di BEI"**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah struktur aset berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015?
3. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015?
4. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015?

1.3. **Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Menguji pengaruh struktur aset terhadap struktur modal perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015.
2. Menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015.

3. Menguji pengaruh likuiditas terhadap struktur modal perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015.
4. Menguji pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015.

1.4. **Manfaat**

Manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Menambah wawasan dan menguji kemampuan serta menerapkan teori yang telah diberikan selama masa perkuliahan, khususnya dalam menganalisis pengaruh variabel tingkat struktur aset, ukuran perusahaan, likuiditas dan profitabilitas terhadap struktur modal.

2. Bagi Perusahaan dan Investor

Penelitian ini dapat menjadi media informasi yang berguna bagi perusahaan sebagai bahan evaluasi kinerja perusahaan dan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam penentuan modal yang baik dalam keputusan pendanaan, yang berasal dari sumber modal utang maupun modal sendiri dalam pemenuhan operasional perusahaan untuk memenuhi kelangsungan hidup perusahaan. Sehingga investor dapat mempertimbangkan

keputusan untuk berinvestasi dengan melihat struktur modal dari perusahaan tersebut baik atau buruk.

3. Bagi Akademik

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber referensi dan informasi untuk memungkinkan penelitian selanjutnya mengenai topik ini serta dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang lebih mendalam mengenai kebijakan struktur modal atau keputusan pendanaan yang optimal.

1.5. **Sistematika Penulisan**

Secara garis besar penelitian ini dijabarkan dalam lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan ringkasan dari keseluruhan penelitian dan gambaran umum permasalahan dalam penentuan keputusan struktur modal atau pendanaan suatu perusahaan serta variabel-variabel yang mempengaruhi struktur modal perusahaan. Bab ini menjelaskan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang landasan teori yang melandasi penelitian, penelitian sebelumnya sebagai acuan dasar teori dan analisis, serta kerangka pemikiran dan perumusan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai gambaran tentang variabel penelitian, definisi operasional yang memberikan penjelasan-penjelasan terhadap variabel-variabel yang digunakan, penentuan jumlah sampel dan populasi yang akan diteliti, jenis dan sumber data untuk memperoleh data-data yang digunakan untuk penelitian, metode pengumpulan data yang menjelaskan prosedur pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian dan metode analisis data yang berisi hasil-hasil analisis yang digunakan untuk menguji hipotesis pada penelitian.

BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini menguraikan tentang gambaran obyek penelitian dan analisis yang memuat analisis dari hasil penelitian dalam bentuk analisis deskriptif dan pembahasan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian ini, keterbatasan penelitian, dan saran untuk penelitian dimasa yang akan datang.