

# BAB I

## PENDAHULUAN

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Sebuah perusahaan selalu membutuhkan modal baik untuk pembukaan bisnis maupun dalam pengembangan bisnisnya. Masalah pendanaan tidak akan lepas dari sebuah perusahaan yang meliputi seberapa besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan dana yang akan digunakan untuk beroperasi dan mengembangkan usahanya. Pemenuhan modal usaha dapat dilakukan dengan pendanaan internal maupun eksternal. Brigham dan Houston (2010:153) menyatakan bahwa perusahaan yang sedang berkembang membutuhkan modal yang dapat berasal dari hutang maupun ekuitas. Pendanaan hutang memiliki dua keunggulan penting : (1) bunga yang dibayarkan atas hutang dapat menjadi pengurangan pajak, sementara deviden yang dibayarkan atas saham bukan pengurangan pajak. Hal ini akan menurunkan biaya relatif hutang. (2) Pengembalian atas hutang jumlahnya tetap, sehingga pemegang saham tidak ikut menerima laba perusahaan jika perusahaan meraih keberhasilan yang luar biasa.

Menurut Brigham dan Houston (2010:153) hutang juga memiliki kelemahan : (1) penggunaan hutang dalam jumlah yang besar akan meningkatkan resiko perusahaan, yang meningkatkan biaya dari utang maupun ekuitas. (2) Jika perusahaan mengalami masa-masa yang buruk dan laba operasinya tidak mencukupi untuk menutup beban bunga, pemegang saham terpaksa harus menutupi kekurangan tersebut, jika tidak bisa maka perusahaan akan bangkrut.

Oleh karena adanya faktor-faktor diatas, perusahaan dengan laba dan arus kas operasi yang tidak stabil cenderung membatasi penggunaan hutang.

Brigham dan Houston (2010:153) mengatakan bahwa Struktur modal yang optimal adalah penggunaan struktur modal perusahaan yang akan memaksimalkan harga sahamnya. Risiko yang makin tinggi terkait dengan hutang dalam jumlah yang lebih besar cenderung akan menurunkan harga saham, tetapi perkiraan tingkat pengembalian yang lebih tinggi diakibatkan oleh hutang yang lebih besar akan menaikkannya. Jadi sebisa mungkin perusahaan mencari struktur modal yang menghasilkan keseimbangan antara resiko dan pengembalian yang akan memaksimalkan harga saham, dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal maka dalam penelitian ini faktor-faktor yang akan diteliti adalah profitabilitas, struktur aset dan ukuran perusahaan maka diharapkan bisa menjadi bahan pertimbangan bagi evaluasi manajemen.

Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan (Hanafi, 2004:374). Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Tanpa adanya laba, perusahaan tidak mungkin mendapatkan modal dari pihak eksternal (Gitman, 2006:61). Salah satu alat ukur yang dapat digunakan untuk mengukur profitabilitas perusahaan adalah *Return On Equity* (ROE). ROE menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba setelah pajak dengan menggunakan modal sendiri yang dimiliki perusahaan. Menurut Arief Indra Wahyu Setyawan, Topowijono, dan Nila Firdausi Nuzula (2016), Bram Hadiano dan Christian Tayana (2010), Meidira Elsa Dwi Putri (2012) dan Anas Ismail, Triyono dan Fathan Achyani

(2015) , profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Menurut Andi kartika (2009) , Seftianne dan Ratih Handayani (2011) dan Samuel Nduati dan Charles Guandaru (2014) profitabilitas juga dapat berpengaruh negatif terhadap struktur modal, karena jika perusahaan memiliki profit yang besar maka kemungkinan perusahaan dapat menggunakan laba ditahan daripada menggunakan hutang, jadi tidak memerlukan modal atau hutang dari luar perusahaan.

Menurut Seftianne dan Ratih Handayani (2011) dan Samuel Nduati dan Charles Guandaru (2014) profitabilitas juga dapat berpengaruh negatif terhadap struktur modal, karena jika perusahaan memiliki profit yang besar maka kemungkinan perusahaan dapat menggunakan laba ditahan daripada menggunakan hutang, jadi tidak memerlukan modal atau hutang dari luar perusahaan.

Menurut Bambang Riyanto (2008 : 298) , perusahaan yang sebagian besar asetnya berasal dari aset tetap akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dananya dengan hutang. Perusahaan dengan jumlah aset tetap yang besar dapat menggunakan hutang lebih banyak karena aset tetap dapat dijadikan jaminan yang baik atas pinjaman-pinjaman perusahaan. Secara umum perusahaan yang memiliki jaminan terhadap hutang akan lebih mudah mendapatkan hutang daripada perusahaan yang tidak memiliki jaminan terhadap hutang. Menurut Andi kartika (2009) Bram Hadianto dan Christian Tayana (2010), Meidira Elsa Dwi Putri (2012) dan Arief Indra Wahyu Setyawan, Topowijono , dan Nila Firdausi Nuzula (2016) struktur aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Menurut Samuel Nduati dan Charles Guandaru (2014) dan Anas Ismail dkk (2015) struktur aset berpengaruh tidak signifikan terhadap struktur modal. Akan

tetapi menurut Seftianne dan Ratih Handayani (2011) struktur aset berpengaruh negatif.

Ukuran perusahaan dapat juga mempengaruhi struktur modal karena semakin besar suatu perusahaan akan cenderung menggunakan hutang yang lebih besar. Biaya pengembangan untuk penjualan saham biasa lebih besar daripada biaya untuk penerbitan surat hutang yang mendorong perusahaan untuk lebih banyak mengandalkan hutang. Namun pada saat yang sama perusahaan yang tumbuh dengan pesat sering menghadapi ketidakpastian yang lebih besar, yang cenderung mengurangi keinginan untuk menggunakan hutang. Menurut Andikartika (2009), Seftianne dan Ratih Handayani (2011), Meidira Elsa Dwi Putri (2012), Anas Ismail, Triyono dan Fathan Achyani (2015), dan Arief Indra Wahyu Setyawan, Topowijono, dan Nila Firdausi Nuzula (2016) ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal. Akan tetapi menurut Samuel Nduati dan Charles Guandaru (2014) ukuran perusahaan berpengaruh negatif, karena jika perusahaan besar maka kemungkinan semua yang dibutuhkan perusahaan untuk beroperasi lengkap dan tidak akan membutuhkan hutang dari luar perusahaan. Dengan demikian ukuran perusahaan akan memiliki pengaruh terhadap struktur modal.

Berdasarkan penelitian terdahulu dapat disimpulkan bahwa profitabilitas perusahaan mempunyai hasil yang berbeda. Profitabilitas perusahaan dapat berpengaruh positif negatif, yakni semakin besar profit yang didapatkan maka perusahaan akan dengan mudah mendapatkan pinjaman atau hutang. Jika perusahaan mendapatkan profitabilitas yang tinggi, terkadang perusahaan tidak

mau membiayai keperluan perusahaannya menggunakan hutang melainkan menggunakan keuntungan yang didapatkannya. Hasil dari penelitian terdahulu mengenai struktur aset didapatkan hasil yang berbeda-beda, yakni struktur aset berpengaruh tidak signifikan terhadap struktur modal perusahaan. Ada juga hasil yang mengatakan bahwa struktur aset perusahaan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal perusahaan, karena semakin besar ukuran perusahaan maka akan memiliki sumber pendanaan yang kuat.

Dalam penelitian ini menggunakan perusahaan properti dan real estate. Bisnis properti dan real estate merupakan peluang bisnis yang sangat menggiurkan di Indonesia. Kebutuhan rumah merupakan kebutuhan penting setiap orang. Jumlah penduduk Indonesia yang sangat banyak ini, bisnis rumah ini memberikan prospek yang baik dan menjanjikan. Untuk mendapatkan rumah atau tempat tinggal saat ini konsumen tidak harus membeli secara tunai. Pembelian rumah dapat dilakukan dengan cara kredit. Penjualan rumah secara tunai kepada konsumen sangat membantu bagi para pengusaha karena modal yang dikeluarkan akan segera kembali. Sebaliknya penjualan dengan melalui kredit kepada konsumen biasanya dilakukan dengan cara mengangsurnya. Cara kredit ini banyak diminati oleh pembeli dari kalangan menengah ke bawah.

Berdasarkan dari fenomena dan hasil penelitian sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa peneliti ingin meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan jasa dalam bidang properti dan real estate. Serta pengaruh dari struktur modal perusahaan.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang yang telah dibahas sebelumnya maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas, struktur aset dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal perusahaan properti dan real estate?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap struktur modal perusahaan properti dan real estate ?
3. Apakah struktur aset berpengaruh signifikan terhadap struktur modal perusahaan properti dan real estate ?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal perusahaan properti dan real estate ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini maka peneliti tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk menguji apakah pengaruh profitabilitas, struktur aset dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap struktur modal perusahaan properti dan real estate
2. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan properti dan real estate
3. Untuk menguji pengaruh struktur aset terhadap struktur modal perusahaan properti dan real estate

4. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal perusahaan properti dan real estate

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat untuk beberapa pihak diantaranya :

##### **1. Bagi Pembaca**

Dapat dijadikan sebagai sarana untuk menganalisis kondisi yang nyata, sehingga dapat meningkatkan pemahaman tentang teori-teori yang terkait dengan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal perusahaan. Sehingga dapat meningkatkan pengetahuan dibidang keuangan, terlebih lagi faktor-faktor yang dapat mempengaruhi perubahan pada struktur modal perusahaan.

##### **2. Bagi perusahaan**

Dapat dijadikan sebagai acuan dalam menentukan struktur modal untuk mendapatkan kreditur.

##### **3. Bagi peneliti selanjutnya**

Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya terkait tentang faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan properti dan real estate.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penelitian ini tersaji dalam 3 bab, dimana setiap bab saling berhubungan satu dengan yang lain. Bab dalam penelitian ini terdiri dari :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini memberi penjelasan secara ringkas mengenai latar belakang yang mendasari penelitian, merumuskan masalah yang ada di dalam penelitian, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini dan sistematika penulisan yang dipakai untuk menulis penelitian ini.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menjelaskan tentang penelitian terdahulu yang pernah dilakukan secara teoritis dan penelitian yang serupa dengan penelitian sekarang, menganalisis bagaimana kerangka penelitian dan hipotesis yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini meliputi rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini.

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

Bab ini mengemukakan tentang gambaran subyek penelitian serta analisis data yang terdiri dari analisis deskriptif, pengujian hipotesis, dan pembahasan dari hasil penelitian yang sudah dilakukan.

**BAB V : PENUTUP**

Bab ini mengemukakan tentang kesimpulan, keterbatasan serta saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.