

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan *real estate and property* adalah salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perkembangan industri *real estate and property* begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap (Dewi, 2016). Nantinya di dalam pengembangan industri *real estate and property* sangat berkaitan erat dengan unsur struktur di dalamnya. Dapat dilihat dari mahalannya harga-harga pertokoan, perumahan, perhotelan dan lain-lain untuk saat ini dan seterusnya, dikarenakan industri *real estate and property* sangat menjanjikan sekali untuk mendapatkan keuntungan luar biasa banyaknya dalam periode jangka panjang.

Bisnis *property* adalah sektor yang sangat sulit untuk diprediksi karena saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *property* mengalami peningkatan yang signifikan, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor *property* akan mengalami penurunan yang cukup drastis, dan bisnis *property* berisiko cukup tinggi karena sumber dana utama pada bisnis *property* umumnya diperoleh melalui sumber dana eksternal yaitu kredit perbankan, sementara sektor *property* beroperasi dengan menggunakan aset tetap berupa tanah dan bangunan. Walaupun tanah dan

bangunan dapat digunakan untuk melunasi hutang, namun tanah dan bangunan tidak dapat diubah dalam bentuk kas dengan waktu yang singkat sehingga cenderung kurang likuid, sehingga banyak *developer* kesulitan untuk melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan bersama sebelumnya. Namun, kenyataannya bisnis *property* tetap diminati para *investor* dan pengusaha.

Pengembangan *property* yang tergabung dalam *Real Estate* Indonesia (REI) mengeluhkan lesunya industri *property*. Selama 4 tahun terakhir, pertumbuhan di sektor tersebut bergerak lambat. Industri *property* sedang dalam keadaan yang sangat memprihatinkan, *slow down*, sudah hampir 3-4 tahun tidak bisa bergerak untuk *growing*. Kemudian banyak pengembang yang tidak re-investasi lagi. Jadi menggunakan aset-aset yang ada. Ditambah lagi, industri *property* ikut tertekan oleh adanya tantangan global, mulai dari suku bunga, hingga tingginya nilai dolar Amerika Serikat (AS). Oleh karenanya, perlu dukungan pemerintah untuk mendorong pertumbuhan industri *property*. Asosiasi Pengusaha Indonesia (Apindo) menilai pertumbuhan *property* pada tahun depan masih rendah. (detik.com, diakses 29 Maret 2019). Untuk itu disarankan pelaku usaha dapat melihat secara jeli peluang pasar yang ada, maka fungsi keuangan menjadi kunci dan berperan penting dalam merencanakan kebutuhan dana yang akan digunakan dalam operasional perusahaan. Keputusan penting yang dihadapi oleh manajer keuangan yang berkaitan dengan kelangsungan operasional perusahaan adalah keputusan pendanaan. Menurut (Pudjiastuti, 2012:251) keputusan pendanaan perusahaan adalah keputusan tentang bentuk dan komposisi pendanaan yang akan digunakan oleh perusahaan. Oleh karena itu perusahaan

harus mampu merencanakan kebutuhan dana yang akan dikeluarkan perusahaan, sehingga seorang manajer pada perusahaan harus mampu menghimpun dana baik dari dalam maupun dari luar perusahaan. Karena keputusan yang diambil seorang manajer perusahaan menyangkut tentang bentuk dan komposisi pendanaan yang akan digunakan oleh perusahaan tersebut. Salah satu tugas seorang manajer adalah harus mampu mengelola struktur modal perusahaan.

Struktur modal adalah pendanaan perusahaan yang berkaitan dengan pembelanjaan jangka panjang perusahaan yang membandingkan antara utang jangka panjang yang dimiliki perusahaan dengan modal sendiri yang dimiliki perusahaan. Menurut Sudana (2015:164) Faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal juga penting untuk dipertimbangkan bagi suatu perusahaan sehingga dapat menetapkan keputusan struktur modal yang tepat. Menurut Houston (2011:188) Faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal yaitu profitabilitas, struktur aset, stabilitas penjualan, tingkat pertumbuhan, *leverage* operasi, kondisi pasar, pajak, kondisi internal perusahaan, dan pengendalian manajemen. Penelitian sekarang hanya beberapa faktor yang diteliti bagaimana pengaruhnya terhadap struktur modal antara lain: variabel profitabilitas, variabel struktur aset, variabel ukuran perusahaan dan variabel pertumbuhan aset karena informasi-informasi data mengenai variabel profitabilitas, variabel struktur aset, variabel ukuran perusahaan dan variabel pertumbuhan aset mudah didapatkan di laporan keuangan yang dipublikasikan di website resmi yaitu www.idx.co.id

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aset maupun modal sendiri. Perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi akan cenderung memilih menggunakan sumber dana internal dibandingkan sumber dana eksternal. Jadi perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi akan cenderung untuk menggunakan sumber dana eksternal yang lebih sedikit. Penelitian yang dilakukan oleh Angrita dan Eilien (2017) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Irwan, Osman, dan Muhtar (2018) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Ni Luh dan Made (2016) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Yudi dan Made (2016) profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.

Struktur aset merupakan penentuan berapa besarnya alokasi untuk masing-masing komponen aset, baik aset lancar maupun aset tetap (Syamsuddin, 2009:9). Komposisi aset tetap berwujud perusahaan yang jumlahnya besar akan mempunyai peluang untuk memperoleh tambahan modal dengan hutang, karena aset tetap dapat dijadikan sebagai jaminan untuk memperoleh hutang (Sitanggang, 2013:75). Semakin tinggi struktur aset perusahaan menunjukkan semakin tinggi kemampuan dari perusahaan tersebut untuk dapat menjamin hutang jangka panjang yang dipinjamnya. Penelitian yang dilakukan oleh Angrita dan Eilien (2017) yang menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh positif dan signifikan

terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Irwan, Osman, dan Muhtar (2018) yang menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Evelyn Wijaya (2016) yang menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Anantia Dewi (2015) yang menyatakan bahwa struktur aset tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Ukuran Perusahaan merupakan faktor penting yang menjadi pertimbangan di dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan struktur modal. Ukuran Perusahaan dapat mempengaruhi struktur modal karena semakin besar ukuran suatu perusahaan akan cenderung menggunakan hutang yang lebih besar. Hutang adalah salah satu sumber dana yang dipilih apabila modal sendiri buat perusahaan tidak mencukupi. Menurut Riyanto (2010) bahwa besar kecilnya ukuran perusahaan secara langsung berpengaruh terhadap kebijakan struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Ni Luh dan Made (2016) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Yudi dan Made (2016) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Irwan, Osman, dan Muhtar (2018) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Evelyn Wijaya (2016) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Pertumbuhan aset perusahaan memiliki arti tersendiri bagi kreditur maupun investor. Pertumbuhan aset perubahan total aset dari tahun ke tahun. Tingginya tingkat pertumbuhan aset perusahaan maka dapat meningkatkan sumber dana eksternal jika sumber dana internal tidak mampu mendukung pertumbuhan aset didalam perusahaan. Peningkatan aset yang diikuti dengan peningkatan hasil operasi dapat meningkatkan kepercayaan kreditur dan investor. Hal ini disebabkan keyakinan kreditur atas dana yang diinvestasikan akan aman, dapat dijamin dengan aset perusahaan. Pada penelitian yang dilakukan oleh Sari dan Oetomo (2016) pertumbuhan aset berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal. Hal ini berarti semakin tinggi tingkat pertumbuhan aset maka semakin tinggi kebutuhan modalnya, sehingga perusahaan menggunakan sumber dana dari pihak eksternal perusahaan. Hasil ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Dewi dan Sudiarta (2017) yaitu pertumbuhan aset memiliki pengaruh negatif tidak signifikan terhadap struktur modal. Perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan aset tinggi, maka perusahaan tersebut memiliki keuntungan yang besar dari kegiatan investasi maupun kegiatan operasional, sehingga keuntungan dapat digunakan untuk membiayai operasionalnya dan mengurangi penggunaan hutang.

Salah satu masalah kebijakan pendanaan dalam perusahaan adalah masalah struktur modal. Sehingga berdasarkan latar belakang diatas peneliti ingin mengetahui **“Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aset, Ukuran Perusahaan dan Pertumbuhan Aset Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan *Real Estate and Property* Terdaftar di BEI”**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat dibuat suatu perumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas, struktur aset, ukuran perusahaan dan pertumbuhan aset berpengaruh secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*?
3. Apakah struktur aset berpengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*?
5. Apakah pertumbuhan aset berpengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat dibuat suatu tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menguji profitabilitas, struktur aset, ukuran perusahaan dan pertumbuhan aset secara simultan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*
2. Untuk menguji profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*

3. Untuk menguji struktur aset berpengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*
4. Untuk menguji ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*
5. Untuk menguji pertumbuhan aset berpengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property*

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

a. Sebagai sarana belajar untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan merencanakan masalah yang nyata sehingga akan lebih meningkatkan pengertian dari teori-teori diperkuliahan.

b. Penelitian ini diharapkan untuk menambah pengetahuan tentang seberapa berpengaruhnya profitabilitas, struktur aset, ukuran perusahaan dan pertumbuhan aset terhadap struktur modal serta agar dapat mampu menjadi dasar atau acuan untuk penelitian selanjutnya.

2. Bagi Investor

Diharapkan dapat memperluas dan memperkaya pengetahuan dibidang keuangan, khususnya struktur modal yang berasal dari antara modal asing dan modal sendiri

3. Bagi Perusahaan

Menyediakan informasi bagi perusahaan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal sehingga diharapkan dapat membantu

perusahaan dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan penentu struktur modal.

4. Bagi STIE Perbanas

Dari hasil penelitian ini, dapat dijadikan sebagai tambahan referensi pustaka dan sebagai bahan perbandingan untuk semua mahasiswa STIE Perbanas Surabaya.

5. Bagi Pembaca dan Peneliti Selanjutnya

Sebagai bahan kajian dalam penelitian yang akan datang dan dapat dijadikan sebagai sumber wacana baru

1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penelitian skripsi secara umum menunjuk pada pedoman penelitian skripsi STIE Perbanas Surabaya. Adapun sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini secara garis besar menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan uraian tentang penelitian terdahulu yang akan dijadikan rujukan pada penelitian ini dan teori-teori

yang melandasi penelirian, kerangka pemikiran dari penulisan dan hipotesis yang digunakan dalam penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini terdiri atas rancangan penelitian, batasan penelitian, indentifikasi variabel, definisi oprasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data dan teknik analisis data yang akan digunakan.

BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan tentang karakteristik objek penelitian, deskripsi data, analisis data dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V: KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

Pada bab ini merupakan bab terakhir penulisan skripsi. Bab ini memuat simpulan, keterbatasan dan saran untuk penelitian selanjutnya