

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan Industri *real estate* pada era yang modern seperti saat ini mengalami perkembangan yang pesat baik di luar negeri maupun dalam negeri, maka setiap perusahaan harus menyusun strategi agar mampu mempertahankan eksistensi bisnisnya pada masa yang akan datang. Guna mempertahankan eksistensi bisnisnya salah satu cara yang harus dilakukan perusahaan yaitu dengan terus mengembangkan usahanya. Cara yang harus dilakukan untuk mengembangkan usaha, yaitu manajer mempunyai peranan yang tinggi untuk mengatur dan memanfaatkan modal secara efektif dan efisien, sehingga mampu mencapai tujuan perusahaan tersebut dan mendapatkan keuntungan yang maksimal serta dapat mensejahterahkan para pemegang saham.

Investasi di perusahaan *property* dan *real estate* pada dasarnya bersifat jangka panjang, bisnis *property* dan *real estate* adalah perusahaan yang menawarkan berbagai produk berupa bangunan-bangunan dan tanah. Beranjak tahun ke tahun bisnis *property* dan *real estate* banyak diminati masyarakat karena bisnis ini sangatlah menjanjikan, pada dasarnya pertumbuhan penduduk sekarang semakin naik dan untuk harganya setiap tahun juga selalu meningkat, maka menjadikan bisnis tersebut banyak diminati dan menarik para investor untuk menanamkan sebagian modalnya di perusahaan *property* dan *real estate*.

Masalah pendanaan tidak akan pernah lepas dari sebuah perusahaan, seberapa besar pun kemampuan perusahaan dalam menggunakan dana yang akan digunakan untuk belanja maupun mengembangkan usahanya. Struktur modal merupakan salah satu keputusan pendanaan yang dihadapi para manajer keuangan perusahaan, dimana Fahmi (2012:106) Menjelaskan Struktur Modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari utang jangka panjang (*long-term liabilities*) dan modal sendiri (*shareholder's equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan. Biaya modal merupakan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan untuk mendapatkan modal baik yang berasal dari hutang dan sebagainya, jika biaya modal tinggi maka akan memperlihatkan bahwa manajer perusahaan tidak menjalankan keputusan struktur modal dengan baik dan benar akan berdampak pada profitabilitas atau rendahnya profitabilitas di perusahaan dan dapat mengancam posisi keuangan yang ada dalam perusahaan tersebut. Demikian dalam penetapan struktur modal, suatu perusahaan harus memperhatikan berbagai variabel yang mempengaruhi struktur modal dikarenakan nantinya akan berdampak pada nilai dan kondisi perusahaan serta menentukan kemampuan perusahaan untuk tetap berkembang kedepannya atau bahkan mengalami kebangkrutan.

Banyak macam-macam faktor yang mempengaruhi struktur modal diantaranya adalah struktur aset, profitabilitas, ukuran perusahaan, dll. Cara untuk menginvestasikan dananya, para investor sebaiknya harus melakukan analisis terlebih dahulu sehingga dapat digunakan sebagai alat untuk memutuskan apakah

harus membeli saham perusahaan atau memprediksi kekuatan perusahaan di masa depan, sehingga dapat membantu para pelaku bisnis, baik dari pihak pemerintah maupun para pengguna laporan keuangan lainnya dalam menilai kondisi keuangan suatu perusahaan. Apabila kinerja keuangan perusahaan baik maka pertumbuhan laba akan meningkat dan jika kinerja keuangan perusahaan buruk maka pertumbuhan laba akan menurun, dalam hal ini pertumbuhan laba merupakan peningkatan laba yang diperoleh perusahaan yang dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya.

Banyak faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal salah satunya adalah struktur aset. Riyanto (2011:22) “Struktur Aset atau struktur kekayaan adalah perimbangan atau perbandingan baik dalam artian absolut maupun dalam artian relatif antara aset lancar dengan aset tetap, yang dimaksud dengan artian absolut adalah perbandingan dalam bentuk nominal, sedangkan yang dimaksud dengan relatif adalah perbandingan dalam bentuk persentase”.

Aset merupakan suatu kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan, jadi semakin tinggi struktur aset yang dimiliki oleh perusahaan, berarti menunjukkan asset yang besar. Perusahaan dengan aset besar akan lebih mudah untuk mendapatkan pinjaman modal (utang), karena aset tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan, sehingga semakin besar struktur asetnya maka semakin tinggi struktur modalnya atau dapat dikatakan struktur aset berpengaruh positif terhadap struktur modal. Jadi dapat dikatakan bahwa struktur aset mempunyai pengaruh positif terhadap struktur modal.

Struktur aset terdiri dari dua macam, yang pertama adalah aset lancar yaitu kekayaan perusahaan yang mempunyai jangka waktu atau umur yang kurang dari satu tahun dikarenakan perputaran aset lancar relatif cepat dan sangat singkat, sedangkan aset tetap yaitu kekayaan yang dimiliki perusahaan yang bersifat permanen dan mempunyai umur lebih dari satu tahun serta dapat digunakan dalam jangka panjang untuk melengkapi kegiatan yang ada pada perusahaan.

Hasil penelitian dari Ismawati dan Agustin (2017) menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Ranitasari dan Maftukhah (2018); Dara dan Mariah (2018) menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal. Alam dan Kurniasih (2020); Mellynda dan Agustin (2019) menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Faktor kedua yang mempengaruhi struktur modal adalah profitabilitas. Sartono (2012:122) “Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aset, maupun modal sendiri, dengan demikian bagi investor jangka panjang akan sangat berkepentingan dengan analisis profitabilitas ini. Misalnya bagi pemegang saham akan melihat keuntungan yang benar-benar akan diterima dalam bentuk dividen.” Jika perusahaan mendapatkan profit atau laba yang tinggi maka perusahaan tersebut memiliki dana internal yang banyak untuk memenuhi kebutuhan, sehingga dapat meminimalisir penggunaan dana eksternalnya. Dengan begitu, semakin tinggi kemampuan yang dimiliki perusahaan dalam mendapatkan laba maka semakin kecil kemungkinan perusahaan untuk menggunakan hutangnya. Jadi dapat

dikatakan bahwa profitabilitas mempunyai pengaruh negatif terhadap struktur modal.

Hasil penelitian dari Ismawati dan Agustin (2017); Ranitasari dan Maftukhah (2018); Dara dan Mariah (2018); Pratiwi dan Sapari (2019) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Husaeni (2018); Alam dan Kurniasih (2020) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Lilia, Situmeang, dan Hartanto (2020); Mellynda dan Agustin (2019) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap struktur modal.

Faktor ketiga yang mempengaruhi struktur modal adalah ukuran perusahaan. Jogiyanto (2013:282) “Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecil perusahaan menurut berbagai cara (total aset, Log size, nilai pasar saham, dan lain-lain)”. Pada dasarnya ukuran perusahaan hanya terbagi dalam 3 kategori yaitu perusahaan besar (*large firm*), perusahaan menengah (*medium-size*), dan perusahaan kecil (*small firm*). Penentuan ukuran perusahaan ini didasarkan kepada total aset perusahaan.

Indikatornya jika ukuran perusahaan semakin besar, maka akan cenderung menggunakan modal asing yang lebih besar. Hal ini bisa terjadi karena perusahaan yang besar kan membutuhkan dana yang besar untuk melakukan kegiatan operasi di perusahaan tersebut. Namun jika ukuran perusahaan kecil maka semakin kecil pula modal yang harus dikeluarkan oleh perusahaan dalam kegiatan oprasionalnya, yang berarti bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal. Pasalnya perusahaan yang besar dianggap mampu

menjalankan usahanya dan bisa menghadapi krisis yang mungkin terjadi, sehingga lebih mudah memperoleh pinjaman dana dibandingkan perusahaan kecil. Perusahaan kecil sangatlah rentan terhadap perubahan kondisi ekonomi yang sering berubah-ubah dan cenderung kurang menguntungkan.

Hasil penelitian dari Ismawati dan Agustin (2017) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh tidak signifikan terhadap struktur modal. Ranitasari dan Maftukhah (2018); Husaein (2018); Alam dan Kurniasih (2020) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal. Dara dan Mariah (2018); Mellynda dan Agustin (2019); Lilia, Situmeang, dan Hartanto (2020); Pratiwi dan Sapari (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Berdasarkan uraian yang telah di jelaskan pada latar belakang maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Struktur Aset, Profitabilitas, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Pada Industri *Real Estate*”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan pada latar belakang diatas, maka dapat menghasilkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*?
2. Apakah struktur aset berpengaruh terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*?

3. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ada di atas, maka tujuan yang dapat dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh struktur aset terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*.
3. Untuk menguji dan menganalisis profitabilitas terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*.
4. Untuk menguji dan menganalisis ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada beberapa pihak seperti berikut:

1. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan tentang struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tolak ukur untuk menilai kinerja perusahaan pada periode tersebut dan menjadi tolak ukur untuk meningkatkan kinerja perusahaan dimasa yang akan datang.

3. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tolak ukur pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk melakukan Investasi Pada Industri *Real Estate*.

4. Bagi Kreditor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tolak ukur pertimbangan dalam memberikan kredit Pada Industri *Real Estate*.

1.5 Sistematika Penulisan Proposal

Penyusunan penelitian ini dibagi menjadi tiga bab. Adapun sistematika penulisan ini yaitu:

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi penelitian terdahulu, landasan teori, pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat, kerangka pemikiran, serta hipotesis penelitian.

BAB III: METODE PENELITIAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan seperti rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi oprasional dan pengukuran variabel, populasi dan sampel penelitian, teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data, serta teknik analisis data.

BAB IV: GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Pada bab ini berisi tentang gambaran subyek penelitian yang menjelaskan tentang garis besar populasi dari penelitian serta sampel yang akan dianalisis dan berisi tentang analisis data dan pembahasan.

BAB V: PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan penelitian yang berisi tentang jawaban atas rumusan masalah serta pembuktian hipotesis dan berisi tentang keterbatasan dan saran untuk penelitian selanjutnya.