

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Struktur modal adalah salah satu permasalahan sangat penting untuk setiap perusahaan dan perhatian lebih dari yang lain atau dapat dikatakan khusus, dikarenakan sebuah posisi dari finansial sebuah perusahaan itu juga dipengaruhi oleh baik atau buruknya suatu struktur modal di perusahaan itu. Perusahaan akan cenderung lebih mengutamakan keuntungan dari pemilik perusahaan tersebut beserta pemegang saham dari perusahaan tersebut.

Struktur modal merupakan sebuah perimbangan jumlah utang jangka pendek di perusahaan yang sifatnya permanen, utang jangka panjang dari perusahaan itu, saham preferen dan saham biasa. Jadi struktur modal yaitu sebuah dana yang sumbernya berasal dari utang jangka pendek, utang jangka panjang, dan saham perusahaan (Sartono, 2011). Apabila suatu perusahaan dalam pemenuhan kebutuhan dana perusahaan tersebut menggunakan pemenuhan dengan sumbernya berasal dari perusahaan akan mengurangi ketergantungannya kepada pihak luar dari perusahaan (Riyanto, 1995). Dapat diartikan sebagai acuan untuk mengukur besar atau kecilnya suatu angka rasio struktur modal yang menunjukkan sedikitnya jumlah pinjaman jangka panjang dari pada modal sendiri yang diinvestasikan pada aktiva tetap yang digunakan untuk memperoleh laba operasi. Semakin besar angka yang terdapat pada rasio struktur modal dapat diartikan semakin banyak jumlah pinjaman jangka panjang yang dilakukan, oleh karena itu semakin banyak bagian dari laba operasi yang dipergunakan untuk

membayar beban bunga tetap, dan bisa juga dikatakan dengan semakin tinggi aliran kas yang dipergunakan untuk membayar angsuran pinjaman, yang berimbas pada semakin sedikitnya jumlah yang didapatkan laba bersih setelah pajak yang akan diterima oleh perusahaan tersebut. Pendanaan yang efisien akan terjadi bila perusahaan mempunyai struktur modal yang optimal.

**Jakarta** – Masih sama dengan tahun sebelumnya, dari semua penjualan seluruh perusahaan bergerak sebagai developer pada saat ini mengalami penurunan atau cenderungnya kearah adalah sedang dan stagnan.

penjelasan tersebut terlihat dari data-data yang ada dalam penjualan setiap perusahaan properti yang sudah sekalanya adalah *go public* atau tbk (terbuka) dan saham perusahaan itu masuk dan tercatat di dalam Bursa Efek Indonesia. Sebagian besar data penjualan dari setiap perusahaan tersebut target nya tidak tercapai, sebagian kecil ada yang stagnan dan adapun yang meningkat tetapi hanya beberapa yang meningkat.

Begitu juga dapat terlihat dari Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan oleh Bank Indonesia (BI) dalam kuartal tiga (Q3) 2017. Survei tatap muka yang dilakukan oleh BI dengan respondennya adalah pengembang-pengembang yang ada di 16 kota besar Indonesia ini menyebutkan, kalau pertumbuhan dalam penjualan rumah atau unit turun dari angka persentase sebelumnya yang menunjukkan 3,61% kemudian menjadi 2,58% dibandingkan pada kuartal kedua (Q2) disebabkan karena masih terbatasnya dan masih jarang nya permintaan unit.

Imbas dari masalah permintaan unit yang berskala sedang, maka harganya pun hanya ikut naik akan tetapi hanya sedikit di angka 0,5% (Q3) dibandingkan pada kuartal dua 1,18. SHPR mempunyai perkiraan penurunan tingkat pertumbuhan penjualan dan kenaikan harga itu akan berlanjut ke kuartal IV.

Salah satu faktor penghambat penduduk di Negara Indonesia dalam permintaan rumah atau unit baru yang menyebabkan lambatnya pertumbuhan bisnis properti itu salah satu faktornya bunga KPR yang tinggi (20,36%), dengan adanya persyaratan uang muka sebesar (16,57%), pajak yang besarnya di angka (16,13%), biaya untuk sebuah perizinan (14,45%), dengan kenaikan harga bahan baku untuk bangunan (11,68%). Di Indonesia sendiri lebih dari 76% konsumen unit atau rumah masih mengandalkan dari kredit bank (KPR/KPA) sebagai talangan dana untuk membeli unit rumah ([detik.com](http://detik.com)).

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal diantaranya yaitu profitabilitas, struktur aktiva, likuiditas, dan ukuran perusahaan. Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan (Sudana, 2011). Investor akan lebih memilih perusahaan dengan tingkat pengembalian (return) yang tinggi pada setiap tahunnya. Sebuah perusahaan yang kemampuan profitabilitas tinggi akan lebih mengutamakan modal perusahaan sendiri dari pada menggunakan hutang jangka panjang yang diperoleh oleh perusahaan. Hasil penelitian dari (Ariani dan Wiagustini, 2017) mengungkapkan profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Hal tersebut serupa juga penelitian yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan (Denziana dan Yunggo, 2017) bahwa profitabilitas berpengaruh negatif

signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan pada penelitian yang dilakukan Habibah (2015) mengungkapkan dalam penelitiannya bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Dalam pengaruh struktur modal terdapat salah satu faktor lainnya yang berpengaruh juga terhadap struktur Aktiva yaitu salah satunya adalah struktur aktiva (Brigham and Houston, 2011). Penelitian (Yushinta dan Suryandani, 2010) mempunyai pendapat bahwa struktur aktiva berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal. Pada penelitian yang dilakukan (Ariani dan Wiagustini, 2017) mengungkapkan hal yang sependapat bahwa struktur aktiva pengaruhnya positif tidak signifikan terhadap struktur modal. Namun penelitian yang dilakukan (Denziana dan Yunggo, 2017) mengungkapkan bahwa struktur aktiva berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Faktor lain yang salah satunya juga berpengaruh terhadap struktur modal yaitu likuiditas. Menurut (Fahmi, 2012), rasio likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi jangka pendeknya secara tepat waktu. Menurut peneliti terdahulu yaitu penelitian yang telah dilakukan oleh (Sansoethan dan Suryono, 2016) likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Akan tetapi penelitian yang dilakukan oleh (Primantara dan Dewi, 2016) berpendapat bahwa likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal perusahaan.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi struktur modal adalah Ukuran Perusahaan. Ukuran perusahaan dapat menggambarkan besar dan/atau kecilnya suatu perusahaan itu yang ditunjukkan oleh total aktiva perusahaan, jumlah

penjualan perusahaan dan rata-rata aktiva perusahaan (Yushinta dan Suryandani, 2010). Penelitian yang dilakukan (Ariani dan Wiagustini, 2017) mengungkapkan ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Akan tetapi penelitian yang dilakukan (Denziana dan Yunggo, 2017) mengatakan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Dari beberapa penelitian terdahulu yang telah dijelaskan diatas menunjukkan hasil yang beragam atau tidak konsisten. Oleh karena hal itu peneliti akan meneliti dengan judul **“Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari fenomena dan *research gap* penelitian diatas, pertanyaan diajukan dalam peniliti terhadap penelitian ini yaitu:

- a. Bagaimana pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017?
- b. Bagaimana pengaruh Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017?
- c. Bagaimana likuiditas Terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017?

- d. Bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan adanya perumusan masalah yang diajukan dari penelitian diatas oleh karena itu tujuan dari penelitian ini digunakan menguji dan menganalisis:

- a. Pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017.
- b. Pengaruh Struktur Aktiva terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017.
- c. Pengaruh Likuiditas terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017.
- d. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### a. Manfaat Teoritis

Dari Penelitian yang telah dilakukan ini, diharapkan agar dapat mempunyai manfaat untuk penelitian lain yang akan dilakukan di masa mendatang dan penelitian ini dapat menjadi acuan dan digunakan tinjauan lebih lanjut dalam penelitian yang dilakukan berkenaan tentang profitabilitas, struktur aktiva, likuiditas, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal. Melalui penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk pengembangan ilmu dan digunakan sebagai pembanding atau perbandingan terhadap penelitian terdahulu.

### b. Manfaat Praktis

#### 1. Bagi Manajemen

Untuk menambah pengetahuan manajer keuangan pada apa struktur modal apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal dan bagaimana struktur modal yang baik bagi perusahaan yang di pegang manajer.

#### 2. Bagi akademis.

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai tambahan referensi penelitian dan pengetahuan bagi penelitian-penelitian selanjutnya akan diteliti tentang materi struktur modal.

3. Bagi penulis.

Penelitian yang dilakukan ini diharapkan berguna untuk menambah pengetahuan dan mempraktekan teori-teori yang diterima selama masa studi penelitian.