

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bisnis *Real Estate dan Property* adalah suatu peluang bisnis yang menggiurkan. Karena tempat tinggal saat ini merupakan kebutuhan yang penting bagi setiap orang. Bisnis tempat tinggal atau rumah dapat memberi harapan yang baik dan dirasa sangat menjanjikan, karena jumlah penduduk Indonesia yang saat ini sangat banyak dan pastinya memerlukan sebuah hunian. Saat ini agar dapat memiliki rumah, kita sudah tidak perlu membeli secara tunai akan tetapi pembelian secara kredit juga sudah bisa dilakukan. Bisnis property yang ada di Negara kita saat ini perkembangannya sangat cepat dan hal tersebut semakin terbukti karena telah banyak investasi yang telah dilakukan oleh investor untuk bisnis *Real Estate dan Property*.

Berkembangnya dunia usaha menjadi semakin pesat tersebut membuat persaingan antar perusahaan baik pada sektor industry atau jasa, termasuk didalamnya bisnis *Real Estate dan Property*. Dalam meghadapi persaingan tersebut, perusahaan harus mempunyai keunggulan baik dalam produk maupun jasa. Akan tetapi, dalam memiliki suatu keunggulan semua perusahaan sangat memerlukan jumlah pendanaan yang terbilang sangat besar. Untuk mengatasi ketersediaan dana di perusahaan, maka perusahaan diwajibkan untuk selalu cermat serta teliti dalam memperoleh sumber pendanaan yang akan dipakai untuk pembiayaan pada investasi yang akan perusahaan lakukan. Hal inilah yang membuat pentingnya penentuan stuktur modal.

Brigham dan Houston (2006) menyatakan bahwa “struktur modal merupakan perimbangan antara penggunaan modal sendiri dengan penggunaan pinjaman jangka panjang, maksudnya adalah berapa besar modal sendiri dan berapa besar hutang jangka panjang yang akan digunakan sehingga bisa optimal”.

Sartono (2010) menyatakan bahwa “struktur modal merupakan perimbangan hutang jangka pendek yang bersifat permanen, hutang jangka panjang, saham preferen dan saham biasa”.

Sudana (2011) menyatakan bahwa “struktur modal berkaitan dengan pembelanjaan jangka panjang suatu perusahaan yang diukur dengan perbandingan hutang jangka panjang dan modal sendiri”.

Struktur modal merupakan suatu landasan dari kebijakan yang telah diambil oleh perusahaan untuk dapat mengambil keputusan terkait jenis sekuritas yang dikeluarkan perusahaan. Permasalahan terkait struktur modal merupakan masalah yang sangat penting bagi perusahaan (Ariani dan Ni, 2017), karena hal tersebut dapat memberikan pengaruh secara langsung terhadap perusahaan. Pengelolaan pada manajemen keuangan merupakan unsur yang sangat perlu untuk diperhatikan. Perusahaan dapat memenuhi segala kebutuhan terkait dana yang akan dipakai sebagai biaya operasi dan pengembangan usaha. Pemenuhan dana ini bersumber dari dana sendiri, modal saham ataupun hutang, baik hutang jangka pendek maupun hutang jangka panjang. Jika suatu perusahaan dalam pemenuhan pendanaannya mengutamakan modal yang berasal dari dalam perusahaan, maka ketergantungan pada pihak luar berkurang. Tetapi bila dana dari luar perusahaan, baik dalam bentuk hutang maupun pengeluaran saham baru. Oleh sebab itu harus

terdapat kesinambungan antara perbandingan jumlah hutang dengan modal sendiri.

Struktur modal perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor yang akan menjadi dasar pertimbangan untuk menentukan komposisi struktur modal. Faktor – faktor yang dapat mempengaruhi antara lain profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur aset dan risiko bisnis. Dalam penelitian ini peneliti akan meneliti beberapa faktor yang diduga memiliki pengaruh pada struktur modal yang mencakup profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur aset dan risiko bisnis (Sari, 2017).

Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang dapat memberikan pengaruh pada struktur modal. Hal tersebut dapat dilihat dari usaha perusahaan dalam menghasilkan laba dari pengguna modal perusahaan. Profitabilitas juga memiliki hubungan dengan penjualan yang telah dilakukan perusahaan, total aset maupun modal sendiri. Dalam penelitian ini pengukuran profitabilitas diukur dengan menggunakan *Return On Assets* (ROA). Perusahaan dengan profit yang tinggi cenderung mendanai investasinya dengan laba ditahan daripada pendanaan dengan hutang. Penelitian terdahulu mendukung hal ini karena, semakin besar profitabilitas maka struktur modal tersebut juga akan semakin besar (Marfuah dan Siti, 2017), maka profitabilitas berpengaruh positif terhadap struktur modal. Hasil dari penelitian yang dilakukan oleh Marfuah & Siti (2017) dan Guna (2018) menyebutkan bahwa profitabilitas terbukti mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Tetapi hasil temuan penelitian dari Juliantika & Made (2016) dan Dahlena (2017) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negative

signifikan terhadap struktur modal, karena semakin besar profitabilitas yang didapatkan oleh perusahaan maka akan menurunkan struktur modal perusahaan. Perusahaan dengan laba yang tinggi terbukti akan memiliki hutang yang relatif rendah.

Ukuran perusahaan menurut Brigham dan Houston (2001), “ukuran perusahaan adalah rata-rata total penjualan bersih untuk tahun yang bersangkutan sampai beberapa tahun. Dalam hal ini penjualan lebih besar daripada biaya variabel dan biaya tetap, maka akan diperoleh jumlah pendapatan sebelum pajak. Sebaliknya jika penjualan lebih kecil daripada biaya variabel dan biaya tetap maka perusahaan akan mengalami kerugian”.

Suwito (2005) menyatakan bahwa “ukuran perusahaan pada dasarnya adalah pengelompokan perusahaan kedalam kelompok diantaranya perusahaan besar, sedang dan kecil. Skala perusahaan merupakan ukuran yang dipakai untuk mencerminkan besar kecilnya perusahaan yang didasarkan kepada total asset perusahaan”.

Pembagian pada ukuran perusahaan dapat meliputi ukuran pendapatan, jumlah karyawan, log size, total asset, dan total modal. Semua itu membuat ukuran perusahaan terbukti berpengaruh positif terhadap struktur modal perusahaan. Pernyataan tersebut sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Juliantika & Made (2016), Ismaida & Mulia (2016), Damayanti dan I Made (2017) mengemukakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Menurut Suryaman (2016) ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal dimana perusahaan menggunakan Ukuran Perusahaan

dalam menentukan keputusan pendanaan. Semakin besar ukuran sebuah perusahaan memudahkannya untuk memperoleh aliran dana dari luar perusahaan. Hal tersebut dikarenakan besarnya aset yang dimiliki perusahaan tersebut memberikan kepercayaan tertentu bagi para investor untuk menginvestasikan dananya. Begitu pula dengan kreditur untuk menyalurkan dana hutang kepada perusahaan tersebut (Suryaman, 2016). Pernyataan tersebut sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Wirawan (2017) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal. Tetapi dalam penelitian Nirmala (2016) menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap struktur modal perusahaan.

Struktur aset merupakan salah satu sektor yang mempengaruhi struktur modal. Perusahaan yang asetnya sesuai untuk dijadikan jaminan kredit cenderung lebih banyak menggunakan hutang. Teori *trade off* menjelaskan apabila manfaat yang diperoleh perusahaan dalam menggunakan hutang lebih besar dalam pengorbanannya, maka sebaiknya perusahaan melakukan pendanaan menggunakan hutang. Semakin tinggi struktur aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan, maka memudahkan perusahaan dalam mendapatkan hutang (Pertiwi dan Ni, 2018). Menurut Penelitian Farisa dan Listyorini (2017) struktur aset tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal sehingga semakin rendah kemampuan. Penelitian yang berbeda oleh Watung, dkk. (2016) menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Brigham dan Houston (2011), menyatakan bahwa “risiko bisnis akan menunjukkan seberapa besar risiko perusahaan jika suatu perusahaan tidak menggunakan hutang. Penggunaan hutang yang meningkat dapat meningkatkan risiko kebangkrutan pada suatu perusahaan. Risiko timbul seiring dengan munculnya beban biaya atas pinjaman yang dilakukan perusahaan. Semakin besar beban biaya yang harus ditanggung maka semakin besar risiko yang dihadapi. Sehingga semakin besar struktur modal suatu perusahaan akan semakin tinggi risiko yang akan ditanggung perusahaan tersebut. Risiko bisnis terkait kemungkinan ketidakmampuan perusahaan untuk membayar kewajibannya dan kemungkinan tidak tercapainya laba yang ditargetkan perusahaan”.

Tingkat risiko bisnis perusahaan juga mempengaruhi minat pemodal untuk menanamkan dana pada perusahaan dan mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk memperoleh dana dalam menjalankan kegiatan operasionalnya. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Juliantika & Made (2016) menyatakan bahwa risiko bisnis berpengaruh negatif terhadap struktur modal karena apabila risiko bisnis meningkat, maka struktur modal akan mengalami penurunan.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *Real Estate & Property* karena sektor ini menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu Negara dan banyak diminatti para investor, karena walaupun indeks sektor *Real Estate & Property* terus menurun tetapi saham emiten sektor ini masih terbilang likuid. Disektor *Real Estate & Property* bersifat jangka panjang dan properti merupakan aset multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan.

Perusahaan *Real Estate & Property* yaitu salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industry Real Estate & Property berkembang sangat cepat saat ini dan akan menjadi semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini karena semakin tingginya jumlah penduduk sedangkan supply tanah bersifat tetap. Perusahaan yang mampu bertahan adalah perusahaan yang memiliki struktur modal kuat, maka industri property saat ini juga seharusnya memiliki kebijakan struktur modal yang dapat membuatnya bertahan pada masa krisis. Oleh sebab itu untuk melakukan penelitian ini peneliti mengambil judul pengaruh profitabilitas, risiko bisnis, ukuran perusahaan, dan struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Juliantika dan Made, 2016).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian di atas, dapat diambil permasalahan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal?
2. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal?
3. Bagaimana pengaruh struktur aset terhadap struktur modal?
4. Bagaimana pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini untuk:

1. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal.
2. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal.
3. Untuk menganalisis pengaruh struktur aset terhadap struktur modal

4. Untuk menganalisis pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal.

1.4 Manfaat penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan berbagai manfaat sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil ini diharapkan akan dapat memberikan kontribusi untuk mengembangkan ilmu ekonomi akuntansi khususnya untuk menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat membantu peneliti lain untuk dijadikan sebagai referensi untuk penelitian yang akan datang.

1.4.2 Manfaat Praktis

Bagi pihak investor penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan yang bermanfaat untuk pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk menentukan struktur modal.

1.4.3 Manfaat Manajerial

Bagi manajerial penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk pengambilan keputusan bagi perusahaan terkait dengan kebijakan dalam menentukan sumber pembiayaan dan pendanaan perusahaan.