

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perusahaan sektor *property* dan *real estates* merupakan salah satu sektor yang menjadi incaran investor untuk berinvestasi. Sektor *property* dan *real estates* sendiri merupakan sektor yang bergerak dibidang pembangunan, mulai dari pembangunan hunian berupa rumah dan apartemen ataupun pembangunan hal lainnya. Harga tanah yang cenderung naik setiap tahunnya dan permintaan yang semakin tinggi membuat sektor ini banyak disukai investor maupun kreditor. Menurut duniaindustri.com sektor *property dan real estates* diperkirakan menyumbang penyerapan 29% dari total pasar konstruksi nasional sebesar 1.820 triliun dalam 5 tahun terakhir

Pertumbuhan sektor *property* dan *real estates* di tahun 2016 diprediksi akan bergerak positif. Menurut CEO Lippo Group James Riady, ia memprediksi industri properti akan tumbuh sekitar 8-9% ditahun 2016 hal ini didasarkan pada ekspektasi pemulihan ekonomi Indonesia (tribunnews.com). Permintaan akan hunian untuk tempat tinggal dan ruang komersial pun terus meningkat 5-6% per tahun. Terlebih dengan adanya MEA, dianggap sebagai peluang sekaligus tantangan besar. Menurut *Marketing Director* Podomoro City Matius Yusuf, setelah mengalami perlambatan di tahun 2013 dan 2014, properti Indonesia akan

tumbuh seiring memasuki babak baru pada 2015. Puncaknya, peningkatan properti ini akan terjadi tahun 2016 (www.propertikompas.com).

Pertumbuhan positif sektor *property* dan *real estates* ini tidak hanya terjadi di Indonesia namun diprediksikan di negara-negara Asean lainnya juga mengalami hal yang sama seperti Malaysia. Menurut ketua dewan pimpinan daerah (DPD) *Real Estates* Indonesia, Batam Djaja Roeslim mengatakan bahwa Malaysia akan menjadi pesaing berat Indonesia di sektor properti saat MEA. Menurutnya perkembangan bisnis properti di Indonesia masih jauh ketinggalan dibanding Negara tetangga seperti Singapura dan Malaysia, salah satunya terkait kepemilikan properti (www.liputan6.com). Menurut Direktur *Alpha Marketing* Ryan Khoo ada 6 faktor yang menyebabkan *properti dan real estates* di Malaysia lebih menarik dibandingkan Indonesia, yaitu suku bunga rendah, tidak ada batasan pembelian properti, kemudahan memperoleh lahan garapan, pengenaan pajak ringan, dan kepemilikan asing serta pengembangn infrastruktur dan jaringan transportasi terintegrasi sehingga investasi di Malaysia meningkat (www.propertikompas.com). Dengan begitu Indonesia harus memperhatikan pertumbuhan *property dan real estates* di Malaysia karena dapat menjadi pesaing dalam pengembangan sektor *property dan real estates* di Indonesia kedepannya.

Persaingan antara Indonesia dan Malaysia pada sektor *property dan real estates* menyebabkan kedua negara tersebut harus mengoptimalkan penggunaan struktur modal mereka. Karena pemakaian struktur modal yang optimal dapat

membantu perusahaan dalam memenuhi kebutuhan operasional perusahaan dimana sector *property* dan *real estates* memiliki struktur modal yang tinggi. Struktur modal merupakan hal penting yang harus diperhatikan perusahaan karena berhubungan dengan pendanaan bagi perusahaan. Struktur modal sendiri merupakan cerminan dari kondisi finansial perusahaan tersebut. Tinggi rendahnya struktur modal akan mempengaruhi investor saat menanamkan modalnya di suatu perusahaan.

Definisi struktur modal menurut Van Horne dan Wachowicz (2013: 232) adalah bauran (proporsi) pendanaan permanen jangka panjang perusahaan yang diwakili oleh utang, saham preferen dan ekuitas saham biasa. Dalam struktur modal pendanaan dibagi menjadi dua yaitu pendanaan internal dan eksternal. Keputusan pendanaan untuk lebih menggunakan pendanaan internal atau eksternal tergantung dari setiap perusahaan. Apabila perusahaan menggunakan pendanaan internal, dana yang digunakan berbentuk laba ditahan sedangkan pada pendanaan eksternal disebut utang.

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan yaitu profitabilitas, likuiditas, struktur aktiva, dan pertumbuhan penjualan. Faktor-faktor ini dapat menjadi acuan investor untuk berinvestasi di perusahaan baik perusahaan sektor *property* dan *real estates*, karena setidaknya profitabilitas, likuiditas, struktur aktiva dan pertumbuhan penjualan dapat menggambarkan kondisi struktur modal di perusahaan *property* dan *real estates* tersebut.

Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi struktur modal dengan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari berbagai aktivitas perusahaan. Perusahaan dengan profit yang tinggi cenderung mendanai investasinya dengan laba ditahan daripada menggunakan utang. Hal ini sesuai dengan *pecking order theory* yang mengatakan bahwa perusahaan lebih senang menggunakan pembiayaan internal (laba ditahan) dibandingkan pembiayaan eksternal (utang).

Menurut beberapa penelitian terdahulu seperti yang dilakukan oleh Halim, dan Hussain (2015: 15) menghasilkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh yang negatif signifikan terhadap struktur modal, namun menurut Naibaho (2015: 5) profitabilitas memiliki pengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal. Dari penelitian tersebut terdapat ketimpangan mengenai pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal.

Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam melakukan pembayaran kewajiban-kewajiban yang harus segera dipenuhi. Likuiditas diukur dengan membandingkan aset lancar dengan kewajiban lancarnya. Semakin likuid suatu perusahaan maka akan semakin mudah memperoleh pendanaan utang. Namun perusahaan dengan likuiditas yang tinggi cenderung tidak akan menggunakan pendanaan dengan utang melainkan akan memanfaatkan dana internal yang dimilikinya. Hal ini sesuai dengan *pecking order theory* yang

mengasumsikan bahwa semakin tinggi tingkat likuiditas suatu perusahaan, maka akan semakin kecil kemungkinan perusahaan menggunakan utang.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu likuiditas memiliki pengaruh yang beragam. Menurut Verena, dan Azlan (2013: 16) Likuiditas memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal, namun menurut Meldrick (2013: 14) dan Rabiah likuiditas memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap struktur modal.

Tidak hanya profitabilitas dan likuiditas saja, struktur aktiva juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan. Struktur aktiva merupakan perbandingan antara aktiva tetap dan total aktiva yang dimiliki perusahaan. Struktur aktiva adalah variabel yang menentukan besar kecilnya penggunaan struktur modal perusahaan. Semakin tinggi struktur aktiva maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan mendapatkan jaminan hutang jangka panjang. Perusahaan dengan struktur aktiva yang tinggi cenderung memilih menggunakan dana eksternal (hutang) untuk membiayai kegiatan operasional perusahaannya.

Struktur aktiva juga memiliki pengaruh yang beragam jika dilihat dari penelitian yang sudah ada. Menurut Aviani (2015) dan Verena (2013: 9) struktur aktiva berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal, namun menurut Halim (2013: 8), Salwani, dan Rabiah struktur aktiva memiliki pengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Selain itu pertumbuhan penjualan juga merupakan faktor penting penentu struktur modal. Perusahaan yang mengalami pertumbuhan penjualan yang tinggi dan pesat akan membutuhkan dana untuk membiayai kegiatan operasionalnya. Hal ini membuat perusahaan harus berhutang untuk dapat memenuhi pembiayaan operasionalnya.

Hasil penelitian Aviani (2015: 7) dan Andreas mengatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal, yang berarti meningkatnya pertumbuhan penjualan mendorong perusahaan untuk menggunakan atau menambah utangnya. Menambah utang ini dipandang sebagai meningkatnya kepercayaan masyarakat, khususnya investor terhadap perusahaan. Namun menurut Asmawi (2013: 7) pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal.

Penelitian mengenai profitabilitas, likuiditas, struktur aktiva, dan pertumbuhan penjualan sudah pernah dilakukan sebelumnya. Namun terdapat perbedaan hasil dari beberapa penelitian yang sudah ada sebelumnya ataupun bertentangan. Hal inilah yang akan diangkat sebagai *research gap* dalam penelitian ini.

Berdasarkan uraian dan permasalahan pada latar belakang diatas membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Aktiva dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap

Struktur Modal pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estates* di Indonesia dan Malaysia periode 2010-2014”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas , maka dapat dirumuskan masalah-masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal Perusahaan *Property dan Real Estates* di Indonesia dan Malaysia
2. Apakah Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal Perusahaan *Property dan Real Estates* di Indonesia dan Malaysia
3. Apakah Struktur Aktiva berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal Perusahaan *Property dan Real Estates* di Indonesia dan Malaysia
4. Apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal Perusahaan *Property dan Real Estates* di Indonesia dan Malaysia

C. Tujuan Penelitian

Secara umum Penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property dan Real Estates* di Indonesia dan Malaysia
2. Untuk mengetahui apakah Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property dan Real Estates* di Indonesia dan Malaysia

3. Untuk mengetahui apakah Struktur Aktiva berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property dan Real Estates* di Indonesia dan Malaysia
4. Untuk mengetahui apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property dan Real Estates* di Indonesia dan Malaysia

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi :

1. Bagi Perusahaan, diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan besarnya sumber dana yang diperlukan (baik dari pinjaman maupun ekuitias) dalam membiayai aktivitas personal perusahaan.
2. Bagi Investor dan Kreditor, untuk menilai kinerja perusahaan yang tercermin dalam struktur modal, penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan dalam pemberian pinjaman.
3. Bagi Masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur aktiva dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal.
4. Bagi dunia penelitian dan akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan menambah referensi mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur aktiva, dan pertumbuhan penjualan

terhadap struktur modal perusahaan *Property dan Real Estates* di Indonesia dan Malaysia.