

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi yang semakin hari semakin meningkat mengakibatkan persaingan di dunia usaha juga semakin ketat. Setiap perusahaan dituntut untuk dapat meningkatkan strategi yang dapat mengembangkan usahanya. Perusahaan akan menemui berbagai macam kendala dalam menghadapi hal tersebut. Struktur modal yang cukup sangat diperlukan dalam hal ini, yang bertujuan untuk menjamin kelangsungan hidup perusahaan. Manajer keuangan harus dapat mengambil keputusan apakah harus menghimpun dana yang berasal dari modal sendiri atau dari luar perusahaan yang biasa disebut dengan utang. Keputusan pendanaan tersebut harus mampu meminimalkan biaya modal yang seharusnya ditanggung oleh perusahaan. Sumber pendanaan yang ada dalam perusahaan umumnya berasal dari modal sendiri atau utang yang dimiliki oleh perusahaan (Wirjawan, 2015). Struktur modal dapat dikatakan optimal ketika sebuah perusahaan dapat mengkombinasikan utang dan ekuitas secara ideal, yaitu keseimbangan antara nilai perusahaan dan biaya struktur modalnya.

Masalah struktur modal merupakan masalah yang sangat penting bagi perusahaan, karena struktur modal perusahaan merupakan cerminan dari kondisi keuangan perusahaan tersebut (Tasir, 2016). Pentingnya

struktur modal bagi setiap perusahaan dikarenakan memiliki efek langsung terhadap posisi keuangan perusahaan sehingga manajer keuangan harus mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal agar dapat memaksimalkan kemakmuran pemegang saham perusahaan. Pendanaan yang efisien akan terjadi bila perusahaan mempunyai struktur modal yang optimal. Struktur modal yang optimal dapat diartikan sebagai struktur modal yang dapat meminimalkan biaya penggunaan modal keseluruhan atau biaya modal rata-rata sehingga memaksimalkan nilai perusahaan (Bhawa dan Made, 2015)

Sebuah perusahaan selalu membutuhkan modal baik untuk pembukaan bisnis maupun dalam pengembangan bisnisnya. Masalah pendanaan tidak akan lepas dari sebuah perusahaan yang meliputi seberapa besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan dana yang akan digunakan untuk beroperasi dan mengembangkan usahanya. Pemenuhan modal usaha dapat dilakukan dengan pendanaan internal maupun eksternal, perusahaan yang sedang berkembang membutuhkan modal yang dapat berasal dari utang maupun ekuitas.

Struktur modal dapat diukur dari perbandingan antara total utang terhadap modal sendiri yang biasa disebut *debt to equity ratio* (DER). Semakin tinggi rasio DER, akan semakin tinggi pula risiko yang akan terjadi dalam perusahaan. Mengingat DER dalam perhitungannya adalah utang dibagi dengan modal sendiri, artinya jika utang perusahaan lebih

tinggi dari modal sendirinya berarti rasio DER lebih dari satu atau penggunaan utang lebih besar dalam mendanai aktivitas perusahaan.

Selain diukur dengan menggunakan DER, struktur modal juga dapat diukur dari perbandingan antara total utang dengan total aktiva, yang biasa disebut *debt to assets ratio* (DAR). Apabila rasionya tinggi, artinya pendanaan dengan utang semakin banyak, maka semakin sulit bagi perusahaan untuk memperoleh tambahan pinjaman karena dikhawatirkan perusahaan tidak mampu menutupi utang-utangnya dengan aktiva yang dimilikinya. Demikian pula apabila rasionya rendah, semakin kecil perusahaan dibiayai dengan utang.

Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang berpengaruh pada struktur modal. Menurut *pecking order theory*, semakin tinggi profitabilitas perusahaan, maka semakin rendah tingkat penggunaan utang dalam struktur modal. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Sheikh dan Wang (2011), Tasir (2016), Sabir dan Malik (2012), Widianti (2015), Indrajaya (2011), Hudan (2016), Bhawa dan Made (2015), Cekrezi (2013), Wirjawan (2015), Sari (2013), Amin (2014), Karadeniz dkk (2009) dan Alipour dan Derakhshan (2015) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ul Haq dan Aurangzeb (2012), Setyawan (2016), Watung (2016), dan Andika (2016) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Itu berarti, semakin besar profitabilitas maka semakin besar pula

penggunaan utang perusahaan. Penelitian yang juga dilakukan oleh putri (2012) menjelaskan bahwa profitabilitas berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal.

Selain profitabilitas yang dapat mempengaruhi struktur modal, likuiditas juga dapat berpengaruh terhadap struktur modal. Likuiditas merupakan salah satu faktor yang diperhitungkan dalam keputusan struktur modal. Menurut Wirjawan (2015), Likuiditas merupakan gambaran mengenai kemampuan perusahaan untuk membayar segala hutang jangka pendek dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki oleh perusahaan. Kemampuan tersebut merupakan kemampuan perusahaan dalam melanjutkan operasionalnya ketika perusahaan tersebut diwajibkan untuk melunasi kewajibannya yang akan mengurangi dana operasionalnya.

Perusahaan yang mempunyai likuiditas yang tinggi akan mengurangi pendanaan melalui utang. Hal ini disebabkan karena perusahaan sudah memiliki pendanaan sumber internal yang tinggi melalui aset yang likuid, maka semakin tinggi tingkat likuiditas suatu perusahaan akan menurunkan penggunaan dana eksternal perusahaan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Bhawa dan Made (2015), Sabir dan Malik (2012), dan Amin (2014) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Sheikh dan Wang (2011), Alipour dan Derakhshan (2015), Cekrezi (2013), Tasir (2016), Wirjawan (2015), Hudan (2016), Watung (2016), dan Sari (2013) menyatakan bahwa

likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Setyawan (2016) menyatakan likuiditas tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Hal ini berarti bahwa likuiditas dapat dijadikan tolak ukur sebagai faktor yang mempengaruhi terhadap struktur modal.

Selain profiabilitas dan likuiditas, faktor struktur aktiva dapat pula diperhitungkan dalam menentukan keputusan struktur modal. Perubahan struktur aktiva akan mengakibatkan perubahan struktur modal, karena aktiva tetap pada dasarnya dibelanjai dari sumber jangka panjang (utang). Semakin tinggi struktur aktiva maka semakin tinggi struktur modalnya yang berarti semakin besar aktiva tetap yang dapat dijadikan agunan utang oleh perusahaan tersebut. Sebaliknya, semakin rendah struktur aktiva dari suatu perusahaan, semakin rendah kemampuan dari perusahaan tersebut untuk dapat menjamin utang jangka panjangnya. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Sabir dan Malik (2015), Alipour dan Derakhshan (2015), Cekrezi (2013), Ul haq dan Aurangzeb (2012), Tasir (2016), Indrajaya (2011), Putri (2011), dan Watung (2016) menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal, ini berarti bahwa semakin tinggi struktur aktiva perusahaan, maka akan memudahkan perusahaan dalam mendapatkan utang dari pihak eksternal.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Sheikh dan Wang (2011), Karadeniz dkk (2009), Amin (2014), Setyawan (2016), dan Andika (2016) menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh negatif dan

signifikan terhadap struktur modal, ini berarti bahwa semakin rendah struktur aktiva yang dimiliki perusahaan, maka akan semakin sulit perusahaan melakukan peminjaman dana dari pihak eksternal, akan tetapi penelitian yang dilakukan oleh Wirjawan (2015) dan Sari (2013) menyatakan bahwa struktur aktiva tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Hal ini berarti bahwa struktur aktiva dapat dijadikan tolak ukur sebagai faktor yang mempengaruhi struktur modal.

Ukuran perusahaan juga merupakan salah satu variabel yang dipertimbangkan dalam keputusan struktur modal. *Total asset* yang dimiliki dapat menjadi cerminan besar kecilnya sebuah perusahaan. Semakin besar aset perusahaan maka ukuran perusahaan pun semakin besar. Semakin besar ukuran perusahaan, akan mempengaruhi keputusan manajemen dalam memutuskan pendanaan apa yang akan digunakan oleh perusahaan agar keputusan pendanaan tidak merugikan perusahaan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Zeitun dan Tian (2007), Cekrezi (2013), Widianti (2015), Sheikh dan Wang (2011), Ul Haq dan Aurangzeb (2012), Sabir dan Malik (2012), Tasir (2016), Setyawan (2016), Indrajaya (2011), Putri (2012), Sari (2013), dan Andika (2016) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Hal ini berarti bahwa semakin besar ukuran perusahaan maka akan lebih memudahkan perusahaan untuk mendapatkan pinjaman dari luar baik dalam bentuk utang ataupun modal. Sedangkan penelitian menurut Alipour dan Derakhshan (2015), Amin (2014), dan

Hudan (2016) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal, dan penelitian yang dilakukan oleh Bhawa dan Made (2015) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal. Hal tersebut dapat disebabkan karena kesalahan dalam pengambilan keputusan pendanaan serta manajemen perusahaan tidak mampu mengelola struktur modal perusahaan dengan optimal.

Namun penelitian yang dilakukan oleh Wirjawan (2015) dan Kardeniz dkk (2009) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Hal ini berarti bahwa ukuran perusahaan dapat dijadikan tolak ukur sebagai faktor yang mempengaruhi struktur modal.

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2012 sampai 2016. Perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia dapat berkembang pesat terlihat dari jumlah keuntungan perusahaan yang mana juga berdampak terhadap meningkatnya harga saham. Menurut asosiasi pengembangan Real Estate Indonesia (REI) Perkembangan sektor properti dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan

manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Telah banyak dilakukan penelitian dalam menganalisis faktor yang mempengaruhi struktur modal, namun penelitian-penelitian tersebut belum memperoleh hasil yang selalu konsisten. Latar belakang masalah yang telah dipaparkan tersebut, membuat penulis untuk melakukan penelitian tentang profitabilitas, likuiditas, struktur aktiva dan ukuran perusahaan yang mempengaruhi struktur modal pada sektor properti dan *real estate*, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam skripsi dengan judul : **Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Aktiva dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2016.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka penulis merumuskan masalah yang nantinya dijadikan sebagai acuan dari kajian penelitian yang dilakukan yaitu:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016 ?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016 ?

3. Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode periode 2012-2016 ?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016 ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
2. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
3. Untuk menganalisis pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
4. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dilakukan penelitian ini adalah:

1. Bagi Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap dunia akademis mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur aktiva dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk pengembangan penelitian di masa yang akan datang terutama dalam sektor properti dan *real estate*.

2. Bagi Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh berbagai perusahaan dari sektor properti dan *real estate* untuk memacu perusahaan tersebut dalam meningkatkan kinerja keuangan masing-masing perusahaan.