

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring berkembangnya zaman, perkembangan ekonomi didunia saat ini sedang melunjak dan dapat menimbulkan persaingan antar perusahaan. Akibat dari persaingan ini, perusahaan yang berkembang akan berusaha untuk meningkatkan aktivitas operasional perusahaannya. Aktivitas operasional perusahaan disini dapat berhubungan dengan keuangan atau pendanaan suatu perusahaan, karena tanpa keuangan yang baik, aktivitas suatu perusahaan akan memungkinkan untuk tidak berjalan baik atau sesuai harapan. Keputusan pendanaan disini merupakan suatu unsur penting dalam perusahaan untuk mencapai struktur modal yang terbaik, maka dari itu manajer keuangan layaknya dengan bijaksana dan cermat dalam pengambilan keputusan, dan harus mampu untuk meminimalisasi biaya modal yang ditanggung oleh perusahaan.

Struktur modal diartikan sebagai pengabungan antara hutang serta modal yang digunakan oleh entitas dalam melangsungkan operasionalnya. Sangat umum diketahui bahwa nilai perusahaan dapat dimaksimalkan dengan meminimalkan biaya modalnya. Oleh karena itu, salah satu tujuan unggul manajemen sekarang adalah untuk mencapai struktur modal yang baik. Struktur modal yang baik dilihat dari perpaduan hutang dan ekuitas yang bisa mengurangi biaya modal dan menumbuhkan laba perusahaan.

Apabila ini tidak terjadi dan manajer sulit dalam pengelolaan keuangan dengan baik, maka wajar bahwa struktur modal perusahaan akan memengaruhi pertumbuhan dan keuntungan perusahaan yang selanjutnya akan mengantar ke kesulitan keuangan dan dapat mengakibatkan bangkrutnya perusahaan. (Tailab, 2014). Struktur modal ini dapat diukur dengan *Debt to Equity Ratio*.

Terdapat beberapa penyebab berubahnya struktur modal yaitu: risiko bisnis, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, likuiditas, struktur aset, kepemilikan manajerial, pertumbuhan penjualan, profitabilitas, operating leverage, pertumbuhan perusahaan, dan kontrol kepemilikan (Firmanullah & Darsono, 2017).

Profitabilitas adalah rasio yang digunakan dapat menguji potensi suatu perusahaan dalam mendapatkan keuntungan dari aktivitas bisnisnya (Hery, 2015:226). Rendahnya profitabilitas perusahaan yang diakibatkan karena keputusan pendanaan yang tidak hati-hati, akan menimbulkan biaya modal tinggi (Ritha, 2016). *Return on assets* akan digunakan dalam pengukuran profitabilitas pada penelitian ini.

Struktur aktiva yaitu perimbangan antara aktiva tetap terhadap total aktiva (Suweta & Dewi, 2016). Besarnya komposisi aktiva tetap yang dimiliki perusahaan, mungkin memberi peluang pada perusahaan sebagai tambahan modal karena dapat menjadikan aktiva tetap sebagai jaminan untuk memperoleh utang (Sitanggang, 2013:73).

Ukuran perusahaan merupakan unsur yang digunakan perusahaan untuk menentukan berapa besar kebijakan struktur modal dalam memenuhi besar aset

suatu perusahaan. Semakin besar suatu perusahaan sehingga semakin besar pula pengeluaran yang dilakukan, baik itu dari kebijakan utang atau modal sendiri dalam menjaga atau meningkatkan perusahaan (Adiyana & Ardiana, 2014).

Likuiditas ialah rasio yang memperlihatkan kesanggupan perusahaan dalam melunasi utang jangka pendeknya (Hery, 2015:174). Sesuai dengan *pecking order theory* yang menyatakan semakin berlimpah dana internal perusahaan, maka dana tersebut akan dipakai dahulu untuk sumber pendanaan investasi. Likuiditas yang tinggi dapat berarti semakin rendah utang (Firmanullah & Darsono, 2017). Sebaliknya apabila likuiditas semakin rendah maka utangnya semakin tinggi. Pada penelitian ini likuiditas akan dihitung dengan *current ratio*.

Saat ini investasi dalam pada perusahaan real estate dan property sedang diminati banyak investor dikarenakan investor beranggapan bahwa investasi ini dapat memberikan tingkat pengembalian yang baik. Banyak peminat untuk berinvestasi ke sektor ini karena tiap tahun harga tanah akan mengalami peningkatan dan bersifat jangka panjang. Namun dapat diketahui juga bahwa investasi pada sektor *real estate* dan *property* ini akan beresiko karena sulit untuk diprediksi.

Berikut merupakan kondisi perusahaan pada perusahaan *real estate dan property* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017.

Tabel 1.1 Data DER Perusahaan Real Estate dan Property tahun 2014-2017

No.	Nama Perusahaan	<i>Debt to Equity Ratio</i>			
		2014	2015	2016	2017
1	Agung Podomoro Land Tbk	1.80	1.71	1.58	1.50
2	Alam Sutera Reality Tbk	1.66	1.83	1.81	1.42
3	Intiland Development Tbk	1.01	1.16	0.69	1.08
4	Megapolitan Development Tbk	0.91	0.81	0.98	1.37
5	Summarecon Agung Tbk	1.57	1.49	1.55	1.59

Sumber: *Indonesia Stock Exchange (website)*

Berdasarkan tabel 1.1 menunjukkan bahwa nilai *debt to equity ratio* (DER) pada beberapa perusahaan seperti Agung Podomoro Land Tbk dalam empat tahun berturut-turut mengalami penurunan namun nilai DER masih diatas 1, yang dimana berarti proporsi hutangnya lebih besar dari modalnya. Intiland Development Tbk memiliki nilai DER diatas 1 untuk tahun pertama dan kedua dan menurun pada tahun ketiga dan naik kembali diatas 1 pada tahun keempat. Untuk Megapolitan Development Tbk, nilai DER yang awalnya berada dibawah 1 untuk 3 tahun awal, pada tahun keempat mengalami kenaikan menjadi diatas 1. Alam Sutera Reality Tbk serta Summarecon Agung Tbk memiliki nilai DER lebih dari 1 dan berfluktuatif dalam empat tahun tersebut. Dengan adanya DER yang > 1, perusahaan jauh lebih rentan menyandang resiko bisnis yang lebih tinggi dibanding yang mempunyai DER dibawah 1.

Sementara itu, banyak investor akan lebih memilih menanamkan modal mereka ke perusahaan yang mempunyai DER kurang dari satu. Apabila DER yang dimiliki lebih besar dari satu maka investor akan menanggung resiko yang lebih banyak.

Data diatas dapat membuktikan bahwa terdapat beberapa *perusahaan real estate* dan *property* yang menggunakan utang diatas modal sendiri. Sektor *real*

estate dan *property* sifat usahanya unik karena berbeda dengan sektor lainnya yang dimana telah memproduksi produk akan langsung dapat dijual sedang *property* tidak bisa demikian karena harus dibangun terlebih dahulu yang membutuhkan proses tidak sebentar dan melalui tahapan pemasaran. Sehingga perputaran *cash conversion cycle* semenjak perusahaan menanamkan uang untuk membangun rumah, untuk menjadi kan uang lagi membutuhkan proses yang panjang (Fadhlillah, Norita, & Mahardika, 2016). Dari ini dapat diketahui bahwa perusahaan *real estate* dan *property* tidak bisa dengan mudah melunaskan pinjaman tepat waktu, apabila laba maupun modal sendiri tidak mencukupi.

Terikat dengan hal ini, maka perusahaan dituntut untuk dapat mengelola keuangan perusahaan dengan bijak dan cermat agar dapat menjadi lebih maju dibanding perusahaan lain ataupun bisa terhindar dari masalah kebangkrutan akibat dari pengelolaan pendanaan yang tidak baik.

Penelitian yang dilakukan oleh (Adiyana & Ardiana, 2014) menjelaskan bahwa secara parsial ukuran perusahaan, profitabilitas, pertumbuhan aset, dan likuiditas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Namun penelitian yang dilakukan oleh (Yudiandari, 2018) menghasilkan analisis regresi linear berganda diketahui bahwa profitabilitas dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh pada struktur modal. Hasil penelitian yang ditunjukkan oleh (Deviani & Sudjarni, 2018) yaitu struktur aktiva berpengaruh negatif namun tidak signifikan terhadap struktur modal, serta profitabilitas dan likuiditas memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

Berdasarkan diuraian diatas, maka penulis memiliki keteratikan untuk melakukan penelitian apakah profitabilitas, struktur aktiva, ukuran perusahaan dan likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal dalam sebuah skripsi dengan judul **“PENGARUH PROFITABILITAS, STRUKTUR AKTIVA, UKURAN PERUSAHAAN DAN LIKUIDITAS TERHADAP STRUKTUR MODAL DI PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Beberapa identifikasi masalah yang ditemukan dalam penelitian ini adalah:

1. Struktur modal yang tinggi cenderung menurunkan minat investor untuk menginvestasikan modal.
2. Profitabilitas yang menurun diakibatkan karena keputusan pendanaan yang tidak hati-hati, akan menimbulkan biaya modal tinggi.
3. Perusahaan yang tidak memiliki total *asset* yang tinggi akan lebih sulit mendapatkan pinjaman sehingga struktur modal akan menurun.
4. Besarnya ukuran suatu perusahaan maka akan membutuhkan modal lebih.
5. Likuiditas yang semakin rendah akan mengakibatkan utangnya semakin tinggi yang dimana akan membuat nilai struktur modal tinggi.
6. Ketidaktepatan pengelolaan keuangan perusahaan dapat menyebabkan kebangkrutan pada perusahaan.

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah di penelitian ini adalah:

1. Periode penelitian ini dibatasi dari 2012 hingga 2017.

2. Struktur modal diproksi oleh *Debt to Equity Ratio*.
3. Rasio profitabilitas yang digunakan adalah rasio *return on assets* (ROA).
4. Struktur aktiva dihitung menggunakan *fixed asset* dibagi *total assets*.
5. Ukuran perusahaan dihitung dengan menggunakan $\log(\text{total assets})$
6. Rasio likuiditas yang digunakan adalah rasio lancar (*Current Ratio*).

1.4 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah profitabilitas (ROA) memiliki pengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Apakah struktur aktiva memiliki pengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Apakah ukuran perusahaan memiliki pengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Apakah likuiditas (*current ratio*) memiliki pengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Apakah profitabilitas (ROA), struktur aktiva, ukuran perusahaan, dan likuiditas (*current ratio*) secara bersama-sama memiliki pengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang telah dipaparkan, berikut merupakan tujuan dari dilakukannya penelitian ini, antara lain:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas (ROA) berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas (*current ratio*) berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas (ROA), struktur aktiva, ukuran perusahaan, dan likuiditas (*current ratio*) secara bersama-sama berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1. Manfaat Teoritis

1. Bagi Peneliti

Dengan dilakukan penelitian ini semoga dapat menambah pengetahuan lebih tentang akuntansi, lebih khususnya pada struktur modal perusahaan.

2. Bagi Akademis

Dengan dilakukan penelitian ini diharapkan dapat memperluas ilmu serta pandangan peneliti tentang akuntansi terutama mengenai profitabilitas, struktur aktiva, ukuran perusahaan, likuiditas dan struktur modal dalam suatu perusahaan.

1.6.2. Manfaat Praktis

Dilihat dari aspek praktis, penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi, sehingga pihak manajemen perusahaan dapat mengevaluasi tentang struktur modal perusahaan serta melakukan perbaikan terhadap hal-hal yang dianggap dapat mempengaruhi struktur modal dalam perusahaan.

2. Bagi investor

Sebagai data pertimbangan investor dalam pengambilan keputusan dalam melakukan investasi pada sebuah perusahaan.