

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bisnis *property* dan *real estate* merupakan bisnis yang sangat menggiurkan. Jumlah penduduk Indonesia yang sangat banyak, membutuhkan tempat tinggal yang harus dipenuhi. Ini merupakan peluang bisnis yang sangat baik, oleh karena itu bisnis *property* dan *real estate* sangat berkembang di Indonesia. Untuk mendapatkan rumah saat ini tidak harus membeli secara tunai akan tetapi dapat juga dilakukan dengan cara kredit.

Penjualan *property* dan *real estate* dapat dilakukan dengan dua jenis yaitu penjualan secara tunai maupun kredit. Penjualan secara tunai sangat membantu bagi para pengusaha karena modal yang dikeluarkan akan segera kembali. Penjualan secara kredit membuat harga rumah menjadi lebih murah sehingga konsumen akan mampu untuk membelinya karena dapat dilakukan dengan cara mengangsurnya. Selain itu, dari pemerintah juga sudah mendapat dukungan antara lain yaitu melalui subsidi-subsidi. Subsidi tersebut hanya diberikan kepada tipe tertentu saja, yang diperuntukkan bagi kalangan menengah kebawah.

Struktur modal yang baik sangat dibutuhkan untuk membangun suatu perusahaan. Hal ini, membantu perusahaan untuk menentukan langkah utama bagi suatu perusahaan agar dapat melangkah kedepan lebih baik. Jika memiliki struktur modal yang baik, maka diharapkan perusahaan dapat membayar semua biaya administrasi dan operasionalnya. Selain itu, dapat juga

digunakan untuk menentukan laba optimal, yang akan diraih oleh perusahaan. Sampai saat ini, struktur atau formula yang baik untuk struktur modal belum dapat ditemukan dengan kata lain belum memiliki patokan khusus. Struktur modal yang baik tidak hanya mengandalkan dari satu sumber pendanaan, pemenuhan kebutuhan dana perusahaan dari sumber modal sendiri berasal dari modal saham, laba ditahan dan cadangan (Martono dan Harjito, 2004 : 240).

Menentukan struktur modal yang baik penting untuk diketahui kondisi keuangan serta kemampuan perusahaan dalam membayar dan membiayai sendiri kegiatan operasionalnya. Jika kondisi keuangannya baik, maka sebenarnya tidak diperlukan untuk mencari atau menambah modal melalui hutang, karena itu hanya akan mengurangi laba yang didapatkan perusahaan. Pendapat ini didukung oleh *Brealey et al, (2006)* dimana ia lebih mengandalkan modal sendiri dari pada penambahan modal dari luar perusahaan. Apabila perusahaan mampu untuk biaya sendiri (para pemegang saham) maka, akan lebih baik karena tentunya seluruh keuntungan akan menjadi milik perusahaan seutuhnya, jika mendapatkan laba yang besar. Akan tetapi tentunya, disisi lain jika perusahaan mengalami kerugian maka tentunya perusahaan akan menanggung beban kerugian tersebut lebih besar daripada jika menggunakan pendanaan dari pihak luar.

Zaman era globalisasi ini tidak ada perusahaan yang tidak memiliki pendanaan dari luar perusahaan baik sudah *go public* maupun yang belum *go public*. Tujuan dari penggunaan hutang adalah untuk melancarkan operasional

perusahaan dan bukan untuk konsumsi pribadi. Proporsi antara hutang dibandingkan dengan modal yang ada di masing-masing perusahaan berbeda-beda. Hutang merupakan solusi terbaik ketika pendanaan modal sendiri dianggap kurang atau tidak mampu lagi untuk membiayai operasional perusahaan.

Sumber pendanaan dari modal sendiri atau sumber dana internal (*internal financing*) berasal dari Laba ditahan, sedangkan untuk modal dari luar perusahaan (*external financing*) berasal dari utang dan atau penjualan ekuitas. Pengelolaan piutang yang tidak benar akan merugikan perusahaan, untuk itu perlu diperhitungkan antara hutang yang dibutuhkan dengan kemampuan perusahaan untuk membayar hutangnya. Semakin banyak hutang yang dibutuhkan, maka laba yang didapatkan oleh perusahaan akan semakin berkurang. Ini terjadi karena laba tersebut digunakan untuk membayar pokok hutang beserta bunganya. Hutang yang baik adalah hutang jangka pendek dimana semakin cepat membayar hutangnya maka akan lebih sedikit biaya bunga yang harus dikeluarkan perusahaan pada bank.

Struktur modal menjelaskan bagaimana cara perusahaan mendanai aset mereka melalui kombinasi utang, ekuitas dan surat berharga yang digabungkan. Struktur modal adalah campuran dari hutang perusahaan (jangka pendek dan jangka panjang) bagaimana perusahaan membiayai operasi secara keseluruhan dan pertumbuhan dengan menggunakan berbagai sumber dana.

Laporan keuangan berperan penting dalam penentuan hutang yang dibutuhkan oleh perusahaan serta modal yang seharusnya diinvestasikan pada perusahaan ditambah dengan modal yang dimiliki perusahaan melalui laba ditahan. Laporan yang dibutuhkan untuk menganalisa sebuah perusahaan bagi seorang investor adalah laporan rugi/laba, neraca dan perubahan modal. Laporan tersebut digunakan untuk menghitung rasio-rasio yang ada diperusahaan tersebut. Semakin banyak rasio yang dihitung semakin banyak pula pertimbangan untuk berinvestasi.

Horn dan Wachowicz(2012 : 180), menyatakan bahwa rasio yang menghubungkan laba dengan penjualan dan investasi disebut rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas digunakan oleh *stakeholder* dan *stockholder* untuk mengukur sejauh mana kemampuan suatu perusahaan untuk mengembalikan *return on sales*, total aset dan investasi modal. Ada beberapa rasio profitabilitas yaitu *profit margin*, *ratio on asset (investment)* dan *return on equity*. Pada penelitian ini rasio profitabilitas diwakili dengan menggunakan *return on asset (ROA)*.

Asset utilizations ratio digunakan oleh perusahaan untuk mengukur kemampuan sebuah perusahaan dalam menggunakan asetnya dalam menghasilkan pendapatan atau pemasukan bagi perusahaan. Semakin efektif aset yang digunakan maka, perusahaan akan memiliki laba yang lebih besar. Semakin tinggi rasionya maka perusahaan akan lebih efisien. Pada penelitian ini rasio yang digunakan yaitu *total asset turn over*.

Rasio likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk melunasi liabilitas jangka pendeknya. Semakin tinggi nilai rasio maka akan semakin tinggi juga *margin of safety* yang dimiliki perusahaan ini, berarti perusahaan akan mampu untuk membayar hutang jangka pendeknya. Rasio likuiditas sering digunakan untuk mengukur sejauh mana kelangsungan hidup sebuah perusahaan. Pada penelitian ini yang digunakan untuk mengukur likuiditas perusahaan adalah dengan menggunakan *current ratio*.

Struktur aset yang tinggi sangat menguntungkan perusahaan, karena dengan memiliki struktur aset yang baik maka akan dengan mudah mendapatkan pinjaman atau hutang. Aset tersebut akan dapat digunakan sebagai jaminan untuk mengajukan hutang ke bank. Jika aset yang dijaminkan lebih tinggi daripada yang dipinjam atau dibutuhkan oleh perusahaan akan lebih mudah untuk mendapatkan hutang. Perusahaan yang memiliki jumlah aset yang tinggi cenderung memakai hutang yang tinggi juga.

Pertumbuhan perusahaan merupakan peluang pertumbuhan suatu perusahaan dimasa yang akan datang (Mai, 2006 : 233). Perusahaan yang memiliki prediksi dimasa yang akan datang dan memiliki kondisi yang baik, cenderung meningkatkan aktiva tetapnya, serta cenderung untuk mempertahankan laba ditahan. Sebaliknya, jika pertumbuhan aset dimasa mendatang dianggap rendah maka dia akan cenderung menggunakan hutang untuk membiayai kegiatan operasionalnya.

Ukuran perusahaan yaitu tingkat penjualan dan jumlah tenaga yang terlibat serta total aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Ukuran perusahaan menentukan besarnya pendanaan yang akan dilakukan baik itu berupa hutang maupun modal sendiri dalam rangka memaksimalkan laba atau mempertahankan laba yang dimiliki.

Debt utilization ratios secara keseluruhan dapat digunakan untuk menghitung posisi hutang perusahaan, mengevaluasi kejelasan dari kemampuan perusahaan menghasilkan laba dan aset yang digunakan. Secara *financial* apabila hutang lebih besar daripada modal itu menandakan bahwa perusahaan dalam keadaan kurang sehat. Akan tetapi bukan merupakan patokan khusus dimana besarnya hutang atau modal disesuaikan dengan kemampuan dan kebutuhan perusahaan. Pada penelitian ini pengukuran struktur modalnya yaitu dengan menggunakan *debt equity ratio* (DER).

Perusahaan yang sudah *go public* laporan keuangan merupakan syarat utama yang wajib ditampilkan karena sudah ditetapkan oleh BAPEPAM. Laporan yang diterbitkan di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah merupakan hasil audit eksternal dari kantor akuntan publik yang independen sehingga tidak dipengaruhi oleh siapapun dan bukan merupakan laporan keuangan komersial yang dibuat oleh internal perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Hasan (2011) pada perusahaan asuransi di Nigeria menunjukkan bahwa struktur aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian ini didukung oleh Ali (2011), Utami (2011).

Penelitian yang dilakukan oleh Santika dan Sudiyatno (2011) serta Sabir dan Malik (2012) menunjukkan bahwa struktur aset berpengaruh positif akan tetapi tidak signifikan terhadap struktur modal. Akan tetapi pada penelitian yang dilakukan oleh Akinlo (2011) menunjukkan hal yang sebaliknya dimana struktur aset berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

Penelitian yang dilakukan oleh Hasan (2011) pada perusahaan asuransi di Nigeria menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan memiliki hubungan yang positif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan penelitian dilakukan oleh Santika dan Sudiyatno (2011) mendapatkan hasil bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.

Penelitian yang dilakukan oleh Ali (2011) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal perusahaan. Penelitian tersebut sesuai dengan metode *trade off theory*. Penelitian yang dilakukan oleh Hasan (2011), Sabir dan Malik (2012), serta Mulianti (2012) memiliki pendapat yang sama dengan penelitian tersebut. Penelitian yang dilakukan oleh Akinlo (2011) serta Chhapra dan Asim (2012) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap struktur modal. Hasil berbeda didapatkan oleh Liwang (2011) dan Utami (2009) dimana dalam penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.

Penelitian yang dilakukan oleh Akinlo (2011) di Nigeria menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh yang negatif dan tidak signifikan

terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Akinlo (2011) didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Chhapra dan Asim (2012) dan Liwang (2011).

Penelitian yang dilakukan oleh Ali (2011) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Ali (2011) didukung oleh Sabir dan Malik (2012) serta Santika dan Sudyatno (2011).

Penelitian yang dilakukan oleh Sabir dan Malik (2012) menunjukkan bahwa *current ratio* memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap struktur modal. Penelitian ini sejalan hasilnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Akinlo (2011). Dari penelitian tersebut maka sesuai dengan *trade off theory* dan *pecking order theory*. Hasil berbeda didapatkan oleh penelitian yang dilakukan oleh Mulianti (2012) dimana dalam penelitiannya menunjukkan bahwa likuiditas memiliki pengaruh yang positif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan 6 variabel antara lain; *debt to equity ratio* (DER) sebagai variabel dependennya sedangkan variabel independennya yaitu terdiri dari; struktur aset, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, *return on asset* (ROA) dan *current ratio*. Penelitian dilakukan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang telah *listing* di Bursa efek Indonesia (BEI) selama tahun 2008 sampai dengan tahun 2012. Perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan yang bergerak di bidang properti dan pembangunan rumah serta fasilitas umum.

B. Rumusan Masalah

Dari penelitian ini yang meneliti dibidang *property* dan *real estate* terdapat beberapa rumusan masalah yang menjadi pertanyaan dari peneliti yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaruh struktur aset pada struktur modal perusahaan?
2. Bagaimanakah pengaruh pertumbuhan perusahaan pada struktur modal perusahaan?
3. Bagaimanakah pengaruh ukuran perusahaan pada struktur modal perusahaan?
4. Bagaimanakah pengaruh *return on asset*(ROA) pada struktur modal perusahaan?
5. Bagaimanakah pengaruh *current ratio* pada struktur modal perusahaan?

C. Tujuan Penelitian

Dari penelitian yang akan dilakukan serta rumusan masalah yang ada, maka peneliti memiliki tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh struktur aset terhadap struktur modal perusahaan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap struktur modal perusahaan.

3. Untuk dapat mengetahui dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal perusahaan.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *return on asset* (ROA) terhadap struktur modal perusahaan.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *current ratio* terhadap struktur modal perusahaan.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, peneliti berharap agar dapat memberikan manfaat pengetahuan bagi orang lain yang memiliki kepentingan dalam hal investasi maupun yang ingin mendapatkan laba yang optimal, yaitu sebagai berikut :

1. Bagi para pemegang saham (*stock holders*), dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk menanamkan modal atau berinvestasi disuatu perusahaan khususnya perusahaan *property*.
2. Bagi pihak manajemen yaitu untuk dapat menentukan struktur modal yang baik sehingga mendapatkan laba yang optimal.