

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Teknologi menjadi salah satu faktor utama terjadinya globalisasi pasar. Dalam kondisi ekonomi global yang semakin maju, telah menciptakan suatu persaingan yang kompetitif antar perusahaan baik sektor industri maupun jasa, khususnya bidang *Real Estate and Property*. Keberadaan industri *Real Estate and Property* memiliki peran yang sangat penting dalam kelancaran kegiatan ekonomi karena *Real Estate and Property* adalah salah satu kegiatan utama dalam aktivitas bisnis dan memberikan kontribusi yang besar terhadap pertumbuhan perekonomian di Indonesia.

Sektor *Real Estate and Property* adalah salah satu sektor yang diminati investor, investasi di sektor *Real Estate and Property* merupakan investasi jangka panjang karena *property* dapat digunakan perusahaan sebagai jaminan. Ketatnya persaingan antar perusahaan pada industri *Real Estate and Property* merupakan tantangan dan dampak dari perubahan-perubahan yang terjadi seperti selera konsumen, keadaan ekonomi, kemajuan teknologi, pesaing baik lokal maupun global, pemasok, politik, serta kebijakan pemerintah. Untuk menghadapi persaingan tersebut perusahaan diharapkan tidak hanya bertindak sebagai perusahaan inovatif namun perusahaan juga mampu memanfaatkan peluang-peluang yang ada agar perusahaan dapat bertahan dan berkembang. Semakin

berkembangnya kegiatan operasional, perluasan atau pengembangan perusahaan dan persaingan antar perusahaan tentunya modal yang dibutuhkan juga semakin besar.

Modal merupakan salah satu faktor yang sangat dibutuhkan dalam membangun dan menjamin kelangsungan hidup perusahaan, terutama perusahaan yang akan melakukan ekspansi. Sumber modal atau dana pada perusahaan dapat diperoleh dari dua sumber yaitu dari dalam perusahaan (internal perusahaan), seperti modal sendiri yang berasal dari modal saham, laba ditahan dan cadangan. Adapun yang bersumber dari luar perusahaan (eksternal perusahaan), seperti modal asing yang berbentuk hutang (Suad Husnan & Enny pudjiastuti, 2004). Dalam hal ini manajer perusahaan harus mampu mengambil keputusan yang tepat dalam proses pendanaan perusahaan. Keputusan pendanaan merupakan suatu keputusan penting yang akan dihadapi manajer dalam kegiatan operasional perusahaan. Dalam kegiatan operasionalnya perusahaan selalu membutuhkan modal atau dana untuk biaya produksi, operasi, maupun pembelian aktiva tetap.

Manajer keuangan dituntut untuk menghimpun dana secara efisien, baik dana dari dalam perusahaan maupun dana dari luar perusahaan. Selain menjalankan kegiatan operasionalnya keputusan pendanaan juga berkaitan dengan kepentingan banyak pihak, seperti kreditur, para pemegang saham serta pihak dari manajemen perusahaan itu sendiri. Keputusan pendanaan perusahaan harus mampu meminimalkan biaya modal yang akan

ditanggung oleh perusahaan, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Secara teoritis nilai perusahaan yaitu sebagai hasil penjumlahan antara modal sendiri dengan modal hutang. Selain berpengaruh terhadap nilai perusahaan struktur modal juga dapat digunakan untuk menentukan kemampuan perusahaan dalam melakukan aktivitas operasionalnya dan akan berpengaruh terhadap resiko perusahaan itu sendiri. Jika hutang (*leverage*) perusahaan meningkat maka risiko perusahaan juga akan meningkat. Jika tidak dapat melakukan kewajiban keuangannya perusahaan akan mengalami kebangkrutan. Semakin besar modal hutang dengan bunga tetap (sewa guna pembiayaan) dan saham preferen yang dimiliki perusahaan dalam struktur modalnya maka semakin besar pengaruh keuangan dan risikonya (Sudjaja dan Barlian, 2003).

Pecking order teory (Myers 1984 dalam Joni dan Lina 2004) menyatakan bahwa perusahaan lebih suka menggunakan sumber dana yang berasal dari dalam perusahaan atau internal perusahaan dari pada sumber dana dari luar perusahaan (eksternal perusahaan). Penggunaan sumber dana yang berasal dari internal perusahaan lebih diutamakan daripada sumber dana yang berasal dari eksternal perusahaan, karena sumber dana dari internal perusahaan tidak mengakibatkan biaya modal. Perusahaan dituntut untuk menganalisis sumber-sumber dana yang ekonomis guna membelanjai kebutuhan-kebutuhan investasi serta kegiatan usahanya. Beberapa variabel yang mempengaruhi struktur modal dalam

perusahaan adalah stabilitas penjualan, struktur aktiva, *leverage*, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, sikap pemberi pinjaman, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan, dan fleksibilitas keuangan (Brighman dan Houston, 2011).

Kegiatan perusahaan dalam menentukan keputusan pendanaan, jumlah aktiva yang dimiliki perusahaan ikut menjadi salah satu faktor yang akan mempengaruhi keputusan manajer. Penelitian tentang pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal yang dilakukan oleh Joni dan Lina (2010), Liwang (2011) dan Meidera (2012), yang menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan. Hasil penelitian tersebut berbeda dengan penelitian Ridloah (2010), Santika dan Sudiyatno (2011) serta Seftianne dan Handayani (2011) menyatakan bahwa struktur aktiva tidak berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan.

Profitabilitas menunjukan hasil bersih dari serangkaian kebijakan dan keputusan (Brigham dan Houston, 2011). Perusahaan dengan kondisi keuangan yang baik akan sedikit menggunakan dana eksternal (pinjaman) walaupun kesempatan memperoleh pinjaman lebih besar. Sesuai dengan *Pecking Order Theory* dimana perusahaan dengan tingkat profitabilitas tinggi akan menggunakan dana internal terlebih dahulu dibanding dengan dana eksternal karena profitabilitas yang tinggi akan menghasilkan tambahan laba ditahan. Hasil penelitian mengenai pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal memberikan hasil yang berbeda-beda antara lain

penelitian yang dilakukan oleh Margaretha dan Ramadhan (2010), Joni dan Lina (2010), dan Meidera (2012), menyatakan bahwa variabel profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal. Hasil tersebut berbeda dengan penelitian yang dilakukan Seftianne dan Handayani (2011), bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Dalam melakukan kegiatan pendanaan, semakin besar ukuran perusahaan maka akan semakin mudah untuk memperoleh pinjaman dari pihak luar karena perusahaan yang besar mempunyai reputasi yang baik dimata masyarakat. Penelitian mengenai pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pernah dilakukan oleh Seftianne dan Handayani (2011) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal. Hasil tersebut berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Friska (2011) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan.

Risiko bisnis merupakan akibat langsung dari keputusan investasi perusahaan yang tercermin dalam struktur aktiva (Brighman dan Houston, 2011). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Seftianne dan Handayani (2011) serta Joni dan Lina (2010) menyatakan bahwa, risiko bisnis tidak berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan. Hasil tersebut berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Vina Ratna (2012) menunjukkan bahwa risiko bisnis berpengaruh terhadap struktur modal.

Perusahaan yang mengetahui variabel-variabel apa dan yang paling berpengaruh terhadap struktur modal, dapat membantu pihak manajemen perusahaan dalam menentukan pemenuhan dana yang seharusnya dilakukan perusahaan untuk mencapai struktur modal yang optimal. Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang mampu meminimalkan biaya modal keseluruhan, sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas dalam penelitian ini penulis memasukkan variabel-variabel struktur aktiva, profitabilitas, ukuran perusahaan, dan risiko bisnis dalam penelitian mengenai struktur modal dengan judul **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal (Studi Empiris Pada Perusahaan *Real Estate and Property* yang Terdaftar di BEI Tahun 2011-2014)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah variabel struktur aktiva berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014?
2. Apakah variabel profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014?

3. Apakah variabel ukuran perusahaan berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014?
4. Apakah variabel risiko bisnis berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014?
5. Apakah variabel struktur aktiva, profitabilitas, ukuran perusahaan, dan risiko bisnis berpengaruh secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah yang diajukan dalam penelitian, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisis variabel struktur aktiva berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014.
2. Menganalisis variabel profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014.
3. Menganalisis variabel ukuran perusahaan berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014.

4. Menganalisis variabel risiko bisnis berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014.
5. Menganalisis variabel-variabel struktur aktiva, profitabilitas, ukuran perusahaan, dan risiko bisnis berpengaruh secara simultan dan signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan menguji pemahaman materi yang telah didapatkan ketika kuliah untuk dapat diaplikasikan dalam penyusunan dan mengolah data penelitian untuk mencapai hasil yang diinginkan.
2. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sebagai pertimbangan dalam pemecahan masalah dan pengambilan keputusan perusahaan yang berkaitan dengan struktur modal.
3. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi investor untuk pengambilan keputusan dalam menentukan penanaman saham atau modal pada sebuah perusahaan.
4. Bagi pihak lain, penelitian ini dapat membantu dalam penelitian selanjutnya dan akan menambah kepustakaan dalam bidang ekonomi.

E. Sistematika Penulisan Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi teori-teori yang relevan dengan permasalahan, teori kepustakaan yang melandasi penelitian serta mendukung dalam pemecahan permasalahan yaitu struktur modal, struktur aktiva, profitabilitas, ukuran perusahaan, dan risiko bisnis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini memuat lokasi penelitian dan waktu penelitian, populasi dan sampel serta jenis data, variabel penelitian dan tinjauan penelitian.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini memaparkan tentang gambaran umum perusahaan yang menjadi sampel, analisis data dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V KESIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan sebagai hasil akhir penelitian yang dilakukan, keterbatasan penelitian, saran-saran untuk penulis, daftar pustaka dan lampiran.