

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta) yang disingkat BEI merupakan lembaga yang mengelola pasar modal di Indonesia. Bursa Efek Indonesia menyediakan infrastruktur bagi terselenggaranya transaksi di pasar modal. Ada 3 sektor yang terdapat di BEI yaitu; a) Sektor utama, b) Sektor manufaktur, dan c) Sektor jasa. (www.sahamok.com).

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI). Penelitian ini memilih perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dikarenakan beberapa hal, yaitu data yang tersedia di Bursa Efek Indonesia lengkap dan sangat mudah diperoleh. Alasan selanjutnya yaitu data yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia akurat dan dapat dipertanggungjawabkan karena telah dipublikasikan ke publik.

Real estate adalah tanah ditambah apa pun secara permanen tetap untuk itu, termasuk bangunan, gudang dan barang-barang lain yang melekat pada struktur. Meskipun, media sering mengacu pada “pasar *real estate*” dari perpektif hidup di perumahan, *real estate* dikelompokkan menjadi tiga kategori besar berdasarkan penggunaannya, yaitu; a) perumahan, b) komersial, dan c) industri. Contoh *real estate* termasuk tanah yang belum dikembangkan, rumah, kondominium, *townhomes*, gedung perkantoran, gedung toko ritel dan pabrik-pabrik.

Real property adalah setiap kepemilikan yang terpasang langsung ke tanah, serta tanah itu sendiri. *Real property* tidak hanya mencakup bangunan dan struktur lainnya, tetapi juga hak-hak dan kepentingan, *real property* dapat berupa sewa atau perumahan. (www.sahamok.com).

Perusahaan properti dan *real estate* berarti perusahaan yang disamping memiliki kepemilikan juga melakukan penjualan (pemasaran) atas

kepemilikannya. Pemasaran disini bisa mencakup menjual ataupun menyewakan.

Terdapat banyak perusahaan-perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, salah satunya adalah pada sektor properti dan *real estate*. Properti dan *real estate* memiliki 2 bagian, yaitu sub sektor properti dan *real estate* dan sub sektor konstruksi dan bangunan. Berikut terdapat tabel jumlah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015:

Tabel 1.1
Jumlah Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2015

No.	Jumlah Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	Jumlah
1	sub sektor properti dan <i>real estate</i>	49
2	sub sektor konstruksi dan bangunan	10

Sumber: www.sahamok.com

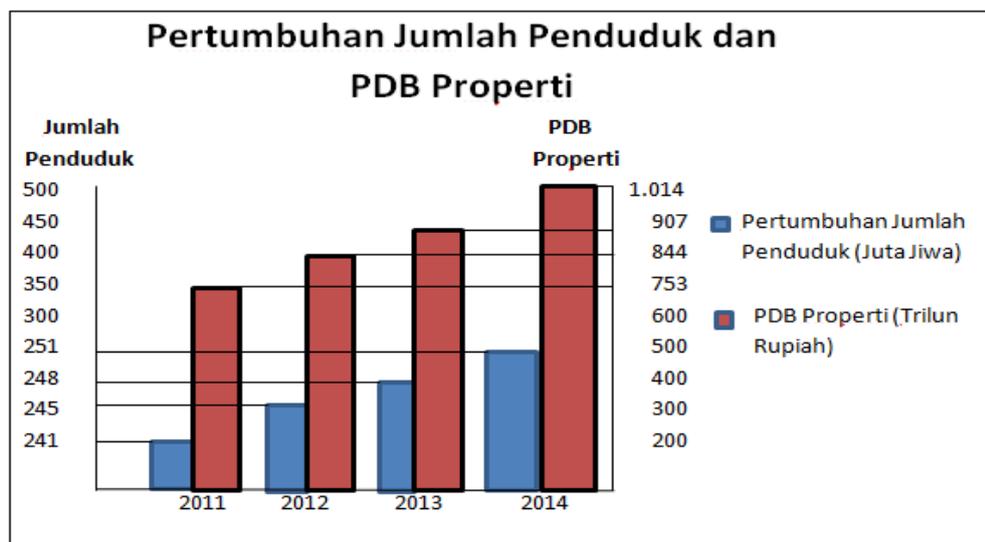
Seperti terlihat dalam Tabel 1.1 diatas, sub sektor properti dan *real estate* memiliki perusahaan yang cukup banyak dibandingkan dengan sub sektor konstruksi dan bangunan sehingga data lebih beragam dan kriteria yang di tentukan dapat mencakup berbagai jenis .

1.2 Latar Belakang Penelitian

Dalam menjalankan operasional perusahaan, setiap perusahaan memerlukan investasi besar dengan kebutuhan dana yang besar pula agar mampu menghasilkan produk-produk yang berkualitas tinggi sehingga tetap unggul dan dapat bertahan dalam persaingan bisnis. Di satu sisi, seringkali perusahaan memiliki keterbatasan dana, sehingga menjadi salah satu faktor yang menghambat pertumbuhan perusahaan menjadi perusahaan besar dan memiliki keunggulan bersaing atas produk-produk yang dihasilkannya. Dalam mengatasi keterbatasan dana itu, perusahaan harus mencari sumber-sumber pendanaan yang dapat menyediakan dana dalam jumlah besar untuk membiayai investasi baru (Damayanti,2013). Dalam perekonomian global

maka investasi dapat dilakukan antar negara dengan demikian akan menunjang pertumbuhan ekonomi nasional.

Pertumbuhan ekonomi nasional dinilai cukup tinggi meski diliputi ketidakpastian perekonomian global, salah satunya karena pertumbuhan ekonomi nasional ditopang sektor properti. Pemerintah mengklaim memberikan perhatian lebih untuk pertumbuhan sektor ini. Menurut menteri Perindustrian M S Hidayat " Pemerintah percaya sektor properti mempunyai peran luar biasa karena terdapat *multiplayer effect* di dalamnya. Begitu sektor properti tumbuh, maka lebih dari 150 industri penunjang akan tumbuh", (www.merdeka.com). Pasar properti Indonesia dinilai masih akan tumbuh di tengah melambatnya laju ekonomi global. Hal tersebut lantaran jumlah penduduk Indonesia yang merupakan terbesar keempat di dunia. Menurut *managing director* Paramount Land Andreas Nawawi "Indonesia adalah pasar yang potensial dengan jumlah populasi yang terbanyak ke empat di dunia. Hal inilah yang menjadi peluang untuk membeli dan berinvestasi di sektor properti", (www.merdeka.com). Berikut terdapat grafik pertumbuhan jumlah penduduk dan PDB properti di Indonesia.



Sumber: www.bps.go.id (data diolah)

Gambar 1.2

Pertumbuhan Jumlah Penduduk dan PDB Properti 2011-2014

Gambar diatas memperlihatkan peningkatan jumlah penduduk di Indonesia dan Produk Domestik Bruto (PDB) properti di Indonesia mulai tahun 2011-2014 yang tumbuh pesat. Pertumbuhan properti yang pesat ini dikarenakan pertumbuhan populasi jumlah penduduk di Indonesia yang selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Meskipun harga properti selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya bukan menjadi alasan untuk masyarakat tidak membeli properti karena properti merupakan kebutuhan utama masyarakat selain sandang dan pangan.

Kebutuhan rumah untuk kalangan menengah kebawah mempunyai porsi terbesar di Indonesia. Kelas menengah ke bawah ini adalah keluarga yang berpenghasilan dibawah Rp.5.000.000 per bulan. APBD yang saat ini sebagian besar digunakan untuk membiayai sektor pendidikan dan kesehatan, dan hanya sebagian kecilnya saja yang digunakan untuk pemberian subsidi perumahan kepada masyarakat. Sampai akhir tahun 2013, setidaknya sudah tercatat permintaan rumah yang mencapai 900.000 unit per tahun, padahal pasokan rumah hanya 80.000 unit dalam setahun. Hal ini membuat peluang investasi properti di Indonesia sangat besar, (www.rumah.com). Presiden Joko Widodo (Jokowi) baru saja meluncurkan program satu juta rumah di 9 lokasi di seluruh Indonesia. Lebih lanjut, Syarif menambahkan, “pada program sejuta rumah yang dicanangkan oleh Presiden bulan April lalu, target pembangunan rumah dibagi menjadi dua. Pertama adalah pembangunan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebanyak 603.516 unit dan rumah untuk non MBR 396.484 unit rumah”. MBR merupakan konsumen berpenghasilan kurang dari Rp 4 juta (untuk membeli rumah tapak) dan kurang dari Rp 7 juta (untuk membeli Rusun). Adapun harga rumah untuk MBR adalah antara Rp 115 juta/unit, hingga Rp 165 juta/unit untuk rumah tapak. (www.finance.detik.com)

Sektor properti dan *real estate* sifat usahanya unik karena berbeda dengan sektor lainnya yang sekali produksi dapat langsung dijual sedang properti tidak bisa seperti itu 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. Bisnis properti dan *real estate* saat ini dimata masyarakat dinilai sangat menjanjikan karena harga properti di Indonesia selalu meningkat setiap tahunnya. Kenaikan harga properti di Indonesia disebabkan oleh pengaruh dari faktor *supply* dan *demand*, inflasi dan tingkat pertumbuhan penduduk. Perkembangan tersebut menyebabkan perusahaan properti dan *real estate* selalu mengalami kenaikan dan pertumbuhan setiap tahunnya. Kondisi pertumbuhan yang selalu mengalami kenaikan membuat kebutuhan sumber dana perusahaan properti dan *real estate* akan meningkat. Pengelolaan sumber modal melalui komposisi struktur modal yang baik dan benar akan mempengaruhi berjalannya kegiatan operasional perusahaan.

Struktur modal adalah komposisi saham biasa, saham preferen, dan berbagai kelas seperti itu, laba yang ditahan, dan utang jangka panjang yang dipertahankan oleh kesatuan usaha dalam mendanai aktiva, sehingga dapat dimengerti bahwa struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari utang jangka panjang dan modal sendiri yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan Fahmi (2013:184). Struktur modal menjadi fokus utama bagi perusahaan karena baik buruknya struktur modal dapat mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan. Apabila, struktur modal yang digunakan berasal dari pendanaan eksternal yaitu hutang akan meningkatkan resiko gagal bayar dimasa mendatang. Terlalu banyak hutang akan dapat menghambat perkembangan perusahaan yang juga akan membuat pemegang saham berpikir dua kali untuk menanamkan modalnya. Salah satu indikator dalam melakukan perhitungan struktur modal dalam perusahaan dapat menggunakan *Debt to Equity Ratio (DER)*.

Dalam menentukan struktur modal perusahaan, banyak faktor yang mempengaruhi ketika membuat keputusan-keputusan struktur modal.

Adanya faktor-faktor utama yang menentukan keputusan struktur modal khususnya pada struktur modal yang ditargetkan terdapat faktor risiko bisnis, posisi perpajakan, fleksibilitas keuangan, dan konservatisme atau keagresifan manajemen. Secara umum faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan modal adalah stabilitas penjualan, struktur aktiva, *leverage* operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, ukuran perusahaan, dan fleksibilitas keuangan Brigham dan Houston (2011:155). Dari berbagai macam variabel yang mempengaruhi struktur modal, penulis hanya menggunakan tiga variabel yaitu struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas.

Struktur aktiva dalam suatu perusahaan memainkan peranan yang penting dalam menentukan pembiayaan suatu perusahaan yang memiliki aktiva tetap dalam jangka panjang yang tinggi. Struktur aktiva merupakan penentuan seberapa besar alokasi dana untuk masing-masing komponen aktiva lancar maupun aktiva tetap. Struktur aktiva akan mendukung terbentuknya struktur modal perusahaan, maka perusahaan harus merancang seefisien mungkin dalam menggunakan dana yang tersedia. Mulyawan (2015:246) perusahaan yang memiliki aktiva tetap dalam jumlah yang banyak cenderung mempunyai jumlah utang lebih banyak dari pada perusahaan yang memiliki aktiva tetap dalam jumlah yang sedikit. Pengaruh yang signifikan menunjukkan bahwa perusahaan properti dan *real estate* banyak memanfaatkan aktiva tetapnya sebagai jaminan dalam memperoleh utang. Dengan demikian maka perusahaan dengan aktiva tetap yang tinggi memiliki kesempatan besar dalam mendapatkan utang jangka panjang.

Ukuran perusahaan, yaitu perusahaan yang berskala besar pada umumnya lebih mudah untuk memperoleh hutang dibandingkan dengan perusahaan kecil karena terkait dengan tingkat kepercayaan kreditur pada perusahaan-perusahaan besar. Perusahaan besar juga cenderung lebih terdiversifikasi dan lebih tahan terhadap risiko kebangkrutan Najmudin (2011:316). *Trade Off Theory* menyatakan bahwa semakin besar ukuran perusahaan maka perusahaan dapat memakai utang yang lebih banyak, hal

ini terkait dengan rendahnya risiko daripada perusahaan besar. Dengan kata lain ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal perusahaan. Ukuran sebuah perusahaan dapat diukur dengan menggunakan $\ln(\text{total asset})$.

Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan Kasmir (2010:115). Semakin tinggi profitabilitas menunjukkan bahwa kinerja perusahaan semakin baik dan berkembang, karena perusahaan mampu menjalankan kegiatan perusahaan secara efektif dan efisien. Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas tinggi akan memiliki dana internal yang jumlahnya lebih banyak bila dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki profitabilitas rendah. Peningkatan profitabilitas perusahaan akan menurunkan penggunaan hutang perusahaan.

Terdapat sebuah fenomena yang terjadi pada Ciputra Surya Tbk. Perusahaan ini bergerak di bidang sektor properti dan *real estate*. Perusahaan ini melakukan IPO di bursa efek Indonesia pada tahun 1999. Pada tahun 2012 perusahaan ini melaporkan *earning before interest tax* (EBIT) 329.207 juta rupiah dan pada tahun 2013 perusahaan ini melaporkan EBIT sebesar 488.183 juta rupiah, hal ini menunjukan perusahaan tersebut mengalami kenaikan profit. Namun hal tersebut juga diiringi dengan kenaikan total hutang. Pada tahun 2012 Ciputra Surya Tbk. Melaporkan total hutangnya sebesar 2.213.626 juta rupiah dan pada tahun 2013 perusahaan ini melaporkan total hutangnya sebesar 3.274.505 juta rupiah yang artinya total hutang perusahaan ini mengalami kenaikan. Fenomena pada perusahaan ini menunjukkan bahwa terdapat keterkaitan positif antara kenaikan profit dengan total hutang perusahaan.

Berdasarkan penelitian terdahulu, penelitian oleh Hasa (2008) secara parsial struktur aktiva tidak berpengaruh signifikan, sedangkan menurut Topowijoyo (2016) secara parsial struktur aktiva memiliki pengaruh yang signifikan. Yuliana (2015), Arief Indra (2016) secara parsial ukuran

perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal, sedangkan pada penelitian Ida Bagus (2015) ukuran perusahaan berpengaruh negatif. Penelitian Putu Bagus (2015), Nila (2016) profitabilitas secara parsial memiliki pengaruh yang signifikan terhadap struktur modal, sedangkan menurut Dewi (2013), Ghia (2014) profitabilitas berpengaruh negatif.

Berdasarkan fenomena yang dapat diungkapkan pada latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas terhadap Struktur Modal (Studi Kasus pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015).”**

1.3 Perumusan Masalah

Struktur modal merupakan indikator yang sangat penting dalam perusahaan, karena baik buruknya suatu perusahaan dapat dilihat dari struktur modal. Dalam pelaksanaan dan pengembangan usaha, perusahaan memerlukan modal yang secara umum terdapat dua bentuk dasar pembiayaan pada perusahaan. Yaitu modal sendiri yang berarti sumber *intern* dan hutang yang berarti sumber *extern*.

Sumber *intern* yaitu dana yang berasal dari dalam perusahaan adalah kebutuhan modal yang diambil dari dana yang dihasilkan oleh perusahaan. Dalam hal ini sumber sumber *intern* sering disebut sebagai sumber utama membiayai investasi aktiva tetap atau pengeluaran modal. Namun dana yang berasal dalam perusahaan itu sendiri jumlahnya terbatas sekali sehingga tidak cukup untuk memenuhi kebutuhannya. Oleh karena itu, perusahaan berusaha mencari tambahan dana yang berasal dari sumber dana *extern* yaitu dana yang berasal dari luar perusahaan dengan cara meminjam kepada kreditur atau melalui pasar modal (mengeluarkan saham).

1.4 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka pertanyaan penelitian yang akan diteliti oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana struktur modal, struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?
2. Bagaimana pengaruh struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2011-2015?
3. Bagaimana pengaruh secara parsial dari:
 - a. Bagaimana pengaruh secara parsial struktur aktiva terhadap struktur modal.
 - b. Bagaimana pengaruh secara parsial ukuran perusahaan terhadap struktur modal.
 - c. Bagaimana pengaruh secara parsial profitabilitas terhadap struktur modal.

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui struktur modal, struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh secara parsial dari:
 - a. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh secara parsial struktur aktiva terhadap struktur modal.

- b. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh secara parsial ukuran perusahaan terhadap struktur modal.
- c. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh secara parsial profitabilitas terhadap struktur modal.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1 Aspek Akademis

Kegunaan teoritis yang ingin dicapai dalam pengembangan pengetahuan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi struktur modal seperti struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi tambahan referensi dalam penelitian selanjutnya.

1.6.2 Aspek Praktis

Kegunaan praktis yang ingin dicapai dalam penerapan pengetahuan sebagai hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Investor

Sebagai bahan untuk mengetahui kondisi keuangan dari beberapa perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia serta membantu dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi dengan melihat kelangsungan usaha yang dimiliki perusahaan.

2. Bagi Perusahaan

Meskipun penulis menyadari bahwa penelitian ini jauh dari kesempurnaan, namun penulis berharap semoga penelitian ini memberi manfaat bagi perusahaan. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan bagi perusahaan dan pertimbangan yang berarti dalam membuat keputusan keuangan dimasa yang akan datang khususnya yang mempengaruhi kebijakan struktur modal.

1.7 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini terdiri dari tiga variabel bebas dan satu variabel terikat. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas, sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini adalah struktur modal pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015.

Penelitian ini akan membahas pengaruh struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap struktur modal modal pada perusahaan sektor properti dan *real estate* baik secara simultan dan parsial. Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015.

1.8 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Pembahasan dalam skripsi ini akan dibagi menjadi lima bab yang terdiri dari beberapa sub-bab. Sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas tentang gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN

Bab ini membahas tentang landasan teori yang menjadi dasar acuan, peneitian terdahulu, kerangka pemikiran, hipotesis penelitian dan ruang lingkup penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian yang digunakan, identifikasi variabel dependen dan variabel independen, definisi operasional variabel, tahapan penelitian, jenis dan sumber data (populasi dan sampel) serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang deskripsi hasil penelitian yang telah diidentifikasi, analisis model dan hipotesis, dan pembahasan mengenai pengaruh variabel independen (struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas) terhadap variable dependen (struktur modal).

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini membahas tentang beberapa kesimpulan dari hasil analisis yang telah dilakukan, dan saran-saran yang dapat menjadi pertimbangan dalam pengembangan penelitian selanjutnya.