

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pada era globalisasi ini perusahaan – perusahaan mempersiapkan perusahaannya untuk menghadapi dunia persaingan di bidang bisnis yang semakin kuat dan pasar yang semakin global. Pada tahun ini dan tahun berikutnya agenda perekonomian Indonesia akan ikut menentukan perkembangan dan penentuan sektor *real estate and property* di Indonesia.

Pada tahun 2015 dan tahun-tahun berikutnya ada kebijakan dari pemerintah untuk meningkatkan insfrastruktur dan industri di negara Indonesia untuk menunjang kegiatan ekonomi mendatang, dalam kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah ini bisa diperkirakan akan menaikkan aktivitas dan pertumbuhan di sektor *real estate and property*. Pada saat ini terjadi pengembangan lingkungan teknologi yang sangat cepat yang dapat mendorong perusahaan-perusahaan di Indonesia untuk menghadapi persaingan pasar global. Dalam menghadapi persaingan global harus dapat mempertahankan keunggulan jangka panjang sebagai modal utama dalam persaingan global, untuk itu perusahaan akan menaruh perhatian lebih pada masalah pendanaan perusahaan.

Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) memproyeksikan investor asing makin gencar menginvestasikan dana mereka ke bisnis properti. Franky

Sibarani, Kepala BKPM, mengatakan, nilai penanaman modal untuk properti akan tumbuh dua digit di semester II/2015. Investor asing akan masuk ke Indonesia dengan cara *joint venture* untuk berinvestasi di bidang properti, adapun penanaman modal untuk sektor properti tumbuh 41% di semester I/2015, mayoritas penanaman modal berasal dari investor asing dari pada dari investor dalam negeri. Misalnya, investasi Penanaman Modal Asing (PMA) sektor properti tercatat tumbuh 64% atau senilai US\$ 661 juta per semester I/2015. Sedangkan, investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PDMN) sektor properti tercatat tumbuh 3% atau senilai Rp 4,7 triliun per semester I/2015. Ada sekitar 430 proyek properti di semester I/2015, tambahnya ke depan investor asing dan lokal akan lebih mudah untuk berinvestasi dibidang properti. Pasalnya, BKPM telah memangkas jangka waktu proses pendaftaran investor yang ingin investasi dari 25 hari menjadi 11 hari. Adapun, rata-rata investasi untuk PMA dan PDMN tercatat tumbuh 16,6% atau senilai US\$ 21 miliar per semester I/2015 (Infovesta.com).

Perkembangan pasar properti Indonesia pada kuartal II-2014 secara perlahan mengalami peningkatan. Tingginya minat masyarakat terhadap properti terlihat masih besar. JLL (Jones Lang Lasalle) memprediksi, sektor properti akan kembali tumbuh mulai tahun depan. Pada kesempatan yang sama, Andreas Nawawi, Managing Director Paramount Land menyampaikan pada 2014 dan awal 2015 ini, semua sektor usaha mengalami koreksi termasuk industri properti. Namun, perlambatan siklus pasar ini bukan berarti bisnis dan peluang investasi tidak berkembang. Nilai properti

akan terus meningkat karena properti merupakan obyek investasi sepanjang masa.(www.propertynbank.com)

Seperti diketahui segmen kelas menengah Indonesia tahun 2015 diperkirakan akan tumbuh menjadi sekitar 90 juta orang, dengan tingkat konsumsi dan daya beli yang tinggi. Kondisi ini juga akan berimplikasi pada peningkatan pemenuhan kebutuhan akan hunian yang bertambah banyak, seiring terjadinya pertumbuhan populasi, dan pemerintah telah mengajak sejumlah investor untuk menanamkan modalnya dalam sektor *real estate and property* untuk mendukung program pemerintah yang di sebut program sejuta rumah.

Oleh karena itu perusahaan harus menyiapkan pendanaannya dengan baik supaya bisa menghadapi persaingan global dengan penuh persiapan yang baik dan mampu mengelola keuangan perusahaan dengan baik dan benar. Artinya kebijakan manajemen terutama dalam hal pengelolaan pendanaan perusahaan menjadi salah satu hal yang mempengaruhi perusahaan untuk dapat bersaing. Salah satu kebijakan manajemen dalam hal pengelolaan pendanaan yaitu mengenai struktur modal perusahaan.

Pada prinsipnya setiap perusahaan membutuhkan dana untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Pemenuhan dan tersebut menurut Bambang Riyanto (2008,209) dapat dikategorikan menjadi dua sumber, yaitu sumber dana internal merupakan sumber dana dari dalam perusahaan, dan dana eksternal yang berasal dari luar perusahaan. Dana dari internal perusahaan yaitu dengan menggunakan penarikan modal melalui penjualan saham kepada masyarakat atau laba

ditahan yang tidak dibagikan melainkan digunakan kembali sebagai modal usaha. Sedangkan dana dari eksternal perusahaan yaitu dengan meminjam dana dari pihak kreditur seperti bank, lembaga keuangan bukan bank, atau perusahaan menerbitkan obligasi untuk ditawarkan kepada masyarakat.

Setiap keputusan yang diambil perusahaan dalam menggunakan sumber dana mempunyai risiko yang harus ditanggung perusahaan. Apabila perusahaan menggunakan modal sendiri maka perusahaan dihadapkan pada biaya kesempatan (*opportunity cost*), dalam artian perusahaan bisa hilang kesempatan yang lain bila menggunakan dana sendiri. Apabila perusahaan menggunakan pendanaan dari luar misalnya hutang maka perusahaan akan dihadapkan pada biaya tetap atau *fix cost* berupa pembayaran bunga yang besarnya sudah ditetapkan pada saat kontrak.

Modal merupakan faktor penting dalam perusahaan, karena tanpa modal kegiatan operasional perusahaan akan terhambat, setiap perusahaan dapat menggunakan modal sendiri secara sepenuhnya. Dan modal pinjaman sebagai tambahan modal untuk kegiatan operasional perusahaan, atau kombinasi antara modal sendiri dan modal pinjaman sebagai sumber dana bagi perusahaan.

Penentuan proporsi hutang dan modal dalam penggunaannya sebagai sumber dana perusahaan berkaitan erat dengan istilah struktur modal. Dalam usaha peningkatan nilai perusahaan, hal yang tidak bisa dipisahkan adalah penentuan struktur modal yang dilakukan oleh manajemen dan para pemegang saham perusahaan.

Pengertian struktur modal menurut Bambang Riyanto (2008:296) adalah perimbangan atau perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal

sendiri. Struktur modal dapat diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) yang menunjukkan berapa besar proporsi dari modal perusahaan perusahaan yang berasal dari hutang. Menurut Modigliani dan Miller dalam Irham Fahmi (2012,102) penggunaan utang akan selalu lebih menguntungkan apabila dibandingkan dengan menggunakan modal sendiri. Menurut Eduardus Tandelilin (2010,289) obligasi lebih menguntungkan ketika kondisi ekonomi sedang menurun, karena pasar obligasi tidak menyukai adanya peningkatan inflasi yang dapat memberikan dampak negatif terhadap nilai riil dari pendapatan tetap yang diperoleh dari obligasi.

Kinerja keuangan PT Bakrieland Development Tbk di semester I-2012 kurang memuaskan. Melihat dari Neraca Perusahaan terlihat peningkatan jumlah hutang jangka panjang (bank dan lembaga keuangan) sebesar 41% dari periode sebelumnya menjadi Rp. 1,112 triliun dari Rp. 790,8 miliar. Emiten berkode saham ELTY ini menderita kerugian senilai Rp 81,16 miliar. Dan perusahaan mencatat penurunan Penghasilan sebesar 8% dari periode sebelumnya menjadi Rp. 963 miliar dari Rp. 1,044 triliun. Kami melihat kinerja Perusahaan bukan saja menurun akibat dari Penjualan yang menurun tetapi dari beban Operasional dan Non- Operasional yang mencakup 51% dari Penjualan Perusahaan, dimana pada periode sebelumnya hanya 22% dari Penjualan (Revenue). (Finance.konsultindo.com)

Likuiditas PT Bakrieland Development Tbk terus menurun, perusahaan properti Grup Bakrie ini tengah mengajukan restrukturisasi obligasi. Kata Direktur

PT Bakrieland Development Tbk, Sumandar, perseroan telah melakukan upaya restrukturisasi obligasi dengan pemegang obligasi untuk memenuhi kewajiban penerbit obligasi, “Restrukturisasi obligasi sudah dilakukan sejak Februari 2013,”katanya di Jakarta akhir pekan kemarin. Sebagai informasi, perseroan menyatakan belum dapat memenuhi pembayaran unsecured guaranteed equity-linked bond senilai US\$155 juta pada 25 Maret 2013. BLD Investments Pte Ltd menerbitkan obligasi senilai US\$155 juta pada 23 Maret 2010 yang jatuh tempo pada 23 Maret 2015. (www.neraca.co.id)

Dari fenomena diatas dapat diketahui penurunan laba yang dihasilkan oleh PT Bakrieland Development Tbk ini disebabkan salah satunya oleh tingginya beban utang yang harus dibayar dan selisih nilai tukar kurs. Selain itu kenaikan utang jangka panjang ini di akibatkan perusahaan meminjam pendanaan untuk membayar utang perusahaan yang sudah jatuh tempo. Dan perusahaan juga melakukan retrukturisasi obligasi bertujuan untuk dapat meningkatkan efisiensi dan daya saing yang lebih bagus, penataan dan perbaikan sektor keuangan perusahaan akan dapat dicapai apabila perusahaan tersebut dalam kondisi sehat, efisiensi dan kuat.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi struktur modal suatu perusahaan menurut Agus Sartono (2008,248), faktor-faktor tersebut diantaranya adalah tingkat penjualan, struktur asset, tingkat pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, variabel laba dan perlindungan pajak, skala perusahaan, serta kondisi intern perusahaan dan ekonomi makro. Sementara menurut Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston alih

bahasakan Ali Akbar Yulianto (2011,188) faktor-faktor tersebut diantaranya stabilitas penjualan, struktur asset, leverage operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, kendali, sikap manajemen, sikap pemberi pinjaman dan lembaga pemeringkat, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan, dan fleksibilitas keuangan. Namun dalam penelitian ini penulis hanya melakukan penelitian pada 2 faktor yang mempengaruhi struktur modal yaitu profitabilitas dan struktur aktiva.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva dan modal sendiri. Dimana profitabilitas diukur dengan *Return On Assets* (ROA). Sofyan Syafri Harahap (2008,304), bahwa profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui kemampuan dari sumber yang ada seperti kegiatan perusahaan, kas modal, jumlah karyawan, jumlah cabang dan sebagainya. Profitabilitas merupakan alat ukur untuk menganalisis kinerja manajemen, tingkat profitabilitas dapat menggambarkan posisi yang dicapai oleh perusahaan. Kemampuan profitabilitas suatu perusahaan yang baik dapat menarik investor dalam menanamkan dananya, dan perusahaan tersebut dapat mempengaruhi penggunaan dana dari laba untuk membiayai ekspansi usahanya.

Struktur aktiva adalah proporsi investasi perusahaan dalam bentuk aktiva tetap. Agus Sartono (2008:248) berpendapat bahwa: perusahaan yang memiliki aktiva tetap dalam jumlah besar, dapat menggunakan hutang dalam jumlah besar. hal ini disebabkan karena besarnya aktiva tetap dapat digunakan sebagai jaminan atau koleteral hutang perusahaan. Sedangkan menurut Bambang Riyanto (2008:22) mengemukakan bahwa: struktur aktiva atau struktur kekeayaan adalah perimbangan

atau perbandingan baik dalam arti absolut maupun dalam arti relatif antara aktiva lancar dengan aktiva tetap. Yang dimaksud dengan artian absolut adalah perbandingan dalam bentuk nominal, sedangkan yang dimaksud dengan artian relatif adalah perbandingan dalam bentuk persentase.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Mimin Widaningsih dan Dea Yunistya Monica (2012), yang menguji pengaruh struktur aktiva dan profitabilitas terhadap struktur modal. Lokasi penelitian di Bursa Efek Indonesia dan periode waktu yang diteliti adalah dari tahun 2008-2010 (3 tahun periode penelitian). Populasi dari penelitian ini adalah perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah sebanyak 124 perusahaan. Sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 84 perusahaan. Dengan mengambil sampel perusahaan Manufaktur (2007-2010) yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Metode pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *non probability sampling* untuk jenis *purposive sampling* dengan pertimbangan (*judgement sampling*) yang artinya pemilihan tipe pemilihan sampel secara tidak acak yang informasinya diperoleh dengan menggunakan pertimbangan tertentu (umumnya disesuaikan dengan tujuan atau masalah penelitian). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Mimin Widaningsih dan Dea Yuningsih Monica (2012) menunjukkan bahwa struktur aktiva dan profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap struktur modal, adapun secara parsial struktur aktiva berpengaruh positif terhadap struktur modal dan profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal pada perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Adapun keterbaasan

dalam penelitian ini adalah dari hasil pengolahan data, dan periode penelitian yang dilakukan terlalu singkat yaitu hanya 3 (tiga) tahun dari 2008-2010 yang membawa kemungkinan bahwa hasil penelitian ini tidak digunakan untuk memprediksi kecenderungan dalam jangka panjang.

Adapun perbedaan yang dilakukan penulis atas penelitian tersebut yaitu periode penelitian selama 6 (enam) tahun berturut-turut dari tahun 2009-2014, kemudian populasi dan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), karena sub sektor *real estate and property* merupakan sub sektor usaha yang kompetitif.

Faktor struktur aktiva dan profitabilitas akan diteliti kembali, karena dalam beberapa penelitian terdahulu, terdapat inkonsistennya hasil penelitian. Dalam penelitian I Dewa Agung Kepakisan (2013) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak memiliki pengaruh terhadap struktur modal, sedangkan dalam penelitian Ni Putu Mirah Darmayanti (2012) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan pendanaan.

Penentuan struktur modal adalah masalah yang penting bagi perusahaan karena mempengaruhi nilai dan kondisi perusahaan serta masih adanya inkonsistensi mengenal faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan, khususnya perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan latar belakang inilah penulis untuk melakukan penelitian yang berjudul: “PENGARUH STRUKTUR AKTIVA DAN PROFITABILITAS

TERHADAP STRUKTUR MODAL”, (Studi pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang penelitian yang telah diuraikan maka masalah-masalah yang akan diungkapkan lebih lanjut dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana struktur aktiva pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagaimana profitabilitas pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Bagaimana struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Seberapa besar pengaruh struktur aktiva dan profitabilitas terhadap struktur modal secara parsial pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Seberapa besar pengaruh struktur aktiva dan profitabilitas terhadap struktur modal secara simultan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data, mengelola data dan menganalisis kemudian ditarik kesimpulan, guna memberikan gambaran tentang pengaruh struktur aktiva dan profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yang kemudian ditarik kesimpulan.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui struktur aktiva pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui profitabilitas pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui besarnya pengaruh struktur aktiva dan profitabilitas terhadap struktur modal secara parsial pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh struktur aktiva dan profitabilitas terhadap struktur modal secara simultan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Praktis

Penelitian ini bermaksud untuk memberikan kegunaan bagi pihak-pihak sebagai berikut:

1. Bagi Penulis
 - a. Dapat mengetahui struktur aktiva pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
 - b. Dapat mengetahui profitabilitas pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
 - c. Dapat mengetahui struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
 - d. Dapat mengetahui besarnya pengaruh struktur aktiva dan profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
 - e. Dapat membandingkan teori yang dipelajari dengan praktik yang sesungguhnya
 - f. Untuk memenuhi salah satu syarat ujian siding guna mendapat gelar sarjan ekonomi

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perusahaan sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan kebijakan-kebijakan terutama kebijakan dalam mengelola struktur modal perusahaan.

3. Bagi Pihak Lain

Yaitu sebagai sumbangan yang diharapkan akan memperkaya ilmu pengetahuan dan dalam pengembangan disiplin ilmu akuntansi, serta memberikan referensi khususnya untuk mengkaji topik-topik yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian yang dilakukan penulis.

4. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu bahan pertimbangan dan pengawasan oleh pemerintah, mengenai sejauh mana perusahaan telah menjalankan kewajibannya bertanggung jawab atas kegiatan operasional perusahaannya.

1.4.2 Kegunaan Teoritis

Diharapkan dapat memberikan ilmu dalam bidang yang membahas mengenai perusahaan *real estate and property*, khususnya mengenai topic stuktur aktiva dan profitabilitas dan struktur modal perusahaan *real estate and property*.

Penulis berharap semoga hasil penelitian ini bermanfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan, antara lain:

a. Bagi Perusahaan

Dalam hal ini adalah perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Kiranya dapat memberikan informasi mengenai pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

b. Bagi Pihak Lain

Diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang menaruh minat dalam penelitian sejenis atau dapat dijadikan bahan penelitian yang lebih lanjut.

c. Bagi Penulis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan pengetahuan tentang pengaruh tentang pengaruh struktur aktiva dan profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Adapun yang dilakukan peneliti dalam pengambilan data tersebut yaitu dengan mengunjungi situs resmi Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id sedangkan waktu penelitian mulai dari tanggal disahkannya proposal penelitian hingga selesai.