

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di era globalisasi seperti sekarang ini ,perusahaan akan semakin dituntut untuk dapat bersaing dengan perusahaan lain agar dapat mempertahankan eksistensi dan kelangsungan hidup perusahaan. Modal menjadi salah satu faktor yang dapat membuat perusahaan bertahan dan semakin berkembang. Tiap-tiap perusahaan pastinya akan melakukan hal yang sama.Oleh karena itu, Perusahaan harus dapat meningkatkan modal mereka yang didapatkan baik secara internal maupun eksternal.

Perusahaan tidak akan lepas dari yang namanya hutang , dimana hutang adalah sumber alternatif perusahaan untuk meningkatkan sumber modal mereka selain menahan laba perusahaan. Dengan berhutang maka perusahaan akan dapat mengurangi kelebihan keuangan mereka dikarenakan harus mengeluarkan kas untuk melunasi hutang tersebut.

Struktur modal merupakan perbandingan atau perimbangan antara modal asing dengan modal sendiri (Riyanto,2011). Semakin besar struktur modal perusahaan maka semakin besar resiko yang ditanggung perusahaan karena hutang ditanggung perusahaan semakin besar juga.

Tingginya tingkat pertumbuhan industri property dan real estate di indonesia pasca krisis moneter. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan pusat-pusat perdagangan serta gedung-gedung perkantoran.

Profitabilitas, likuiditas, pertumbuhan penjualan dan resiko bisnis merupakan beberapa variabel yang harus dipertimbangkan dalam penentuan struktur modal suatu perusahaan. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang, dan sebagainya (Harahap, 2011:304). Laba yang didapat perusahaan dapat digunakan untuk mengembangkan perusahaan dan membayar hutang perusahaan. Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan dana lancar yang dimiliki. Likuiditas perusahaan dapat diukur dengan current ratio (CR) yang merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajibannya yang segera jatuh tempo (Wiagustini, 2014). Sehingga membuat kreditur ataupun investor dapat meminjamkan dana mereka kepada perusahaan. Pertumbuhan penjualan adalah kenaikan penjualan dari tahun ke tahun atau waktu ke waktu. Semakin stabil penjualan maka semakin stabil juga keuntungan yang didapat perusahaan yang berarti semakin besar kemampuan perusahaan untuk dapat memenuhi kewajiban finansialnya. Pertumbuhan penjualan yang stabil dapat digunakan perusahaan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman atau hutang guna meningkatkan struktur modal perusahaan.

Dalam menjalankan usaha pastinya ada resiko yang diambil. Resiko ini dinamakan resiko bisnis. Resiko bisnis atau risiko usaha mencerminkan ketidakpastian dari hubungan langsung antara keuntungan saat ini dan keuntungan masa depan yang diharapkan (Al-Kuwari, 2010).

Bisnis property dan real estate adalah bisnis yang di kenal memiliki karakteristik cepat berubah persaingan yang ketat persisten dan kompleks. Kenaikan harga properti di sebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan supply tanah bersifat bertambah besar sering dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga property tersebut dan dengan keuntungan yang di perolehnya maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya akan dapat menaikkan harga saham.

Industri property real estate merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Menurut Michael C Thomsett dan Jean Freestone Thomsett pasar properti secara umum dibagi menjadi tiga yantara lain: (1) residual property yang meliputi apartemen perumahan dan bangunan multi unit. (2) commercial property yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan areal parkir dan (3) industri property yaitu properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya bangunan-bangunan pabrik.

Tabel 1.1 Data DER Perusahaan Property dan Realestate yang terdaftar di BEI tahun 2015-2018 (dalam %)

NO	Nama Perusahaan	2015	2016	2017	2018
1.	Agung Podomoro Land Tbk	171	158	150	146
2.	AlamSutera Realty Tbk	183	181	142	128
3.	Bekasi Asri Pemula Tbk	74	67	49	2
4.	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	52	54	49	47
5.	Sentul City Tbk	70	59	51	54
6.	Bumi Serpong Damai Tbk	63	57	57	75
7.	Ciputra Development Tbk	101	103	105	110
8.	Duta Anggada Realty Tbk	67	67	79	83
9.	Intiland development Tbk	116	134	108	116
10.	Megapolitan Developments Tbk	81	98	137	160
11.	Fortune Mate Indonesia Tbk	31	15	18	105
12.	Gading Developments Tbk	22	23	28	25
13.	Gowa Makassar Tourism Developments Tbk	130	92	77	67
14.	Perdana Gapuraprima Tbk	66	55	45	45
15.	Greenwood Sejahtera Tbk	9	7	8	9
16.	Kawasan Industri Jababeka Tbk	96	90	91	107
17.	Lippo Cikarang Tbk	51	33	60	25
18.	Lippo Karawaci Tbk	118	107	90	95
19.	Modernland Realty Tbk	112	120	106	125
20.	Metropolitan Kentjana Tbk	102	78	50	35
21.	Metropolitan Land Tbk	64	57	624	52
22.	Pakuwon Jati Tbk	99	88	83	70
23.	Roda Vivatex Tbk	18	15	11	12
24.	Danayasa Arthatama Tbk	47	39	34	33
25.	Suryamas Dutamakmur Tbk	29	25	26	26
26.	Summarecon Agung Tbk	149	155	159	163
27.	Bhuwanatala indah permai Tbk.	16	37	44	47
28.	Sitara Propertindo Tbk	24	16	17	7
29.	Bukit Darmo Property Tbk.	38	44	57	62
30.	Cowell Development Tbk.	202	191	217	287
31.	Bakrieland development Tbk.	120	120	128	42
32.	Metro Realty Tbk.	14	13	15	12
33.	Indonesia Prima Property Tbk.	26	4	6	10
RATA-RATA		77.6	72.79	88.5	72.18

Sumber : www.idx.co.id

Berdasarkan tabel 1.1 menunjukkan bahwa struktur modal pada perusahaan property dan realestate terjadi perubahan pada tahun 2014 struktur modal tertinggi terjadi pada perusahaan Agung Podomoro Land Tbk sebesar 180% dan terendah terjadi pada perusahaan Eureka Prima Jakarta Tbk yaitu sebesar 7%. Tahun 2015 Struktur modal terbesar terjadi pada perusahaan Cowell Development Tbk yaitu sebesar 202% dan terendah terjadi pada perusahaan Eureka Prima Jakarta Tbk sebesar 6%. Tahun 2016 struktur modal terbesar terjadi pada perusahaan Cowell Development Tbk yaitu sebesar 191% dan terendah terjadi pada perusahaan Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk sebesar 3%. Tahun 2017 struktur modal terbesar terjadi pada perusahaan Metropolitan Land Tbk yaitu sebesar 624% dan terendah terjadi pada perusahaan Eureka Prima Jakarta Tbk yaitu sebesar 3%.

Pada Tahun 2015 dan 2016 rata-rata struktur modal mengalami penurunan dimana pada tahun 2014 rata-rata struktur modal property dan realestate adalah 72.64%, lalu pada tahun 2015 menjadi 71.43% kemudian pada tahun 2016 mengalami penurunan menjadi 67.35%. Pada tahun 2017 rata-rata struktur modal perusahaan property dan realestate mengalami kenaikan menjadi 87.15%.

Dari tabel 1.1 diatas dapat disimpulkan juga bahwa beberapa perusahaan memiliki DER diatas 100% (1) dan rata-rata yang terhitung tinggi, dimana dapat disimpulkan bahwa penggunaan hutang terhitung tinggi. Hal ini dapat mempengaruhi resiko yang dimiliki perusahaan sehingga dapat mempengaruhi investor untuk berinvestasi di sektor Property dan Realestate.

Struktur modal yang fluktuatif ini disebabkan karena faktor-faktor profitabilitas , likuiditas, pertumbuhan penjualan dan resiko bisnis.

Menurut Home dan Wachowicz (2012), mengatakan profitabilitas adalah suatu hubungan yang terjadi antara laba dengan penjualan dan laba dengan investasi yang secara bersama-sama keduanya menunjukkan efektifitas keseluruhan operasi perusahaan. Sehingga semakin tinggi profitabilitas perusahaan maka penggunaan hutang semakin rendah karena perusahaan lebih mengutamakan pendanaan internal dari laba ditahan, sebaliknya jika profitabilitas perusahaan semakin rendah maka penggunaan hutang semakin tinggi karena perusahaan menggunakan dana eksternal atau hutang.

Menurut Horne dan Wachowicz (2012), Rasio likuiditas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Sumber daya jangka pendek (atau lancar) yang tersedia untuk memenuhi kewajiban tersebut. Menurut Pecking Order Theory, perusahaan yang mempunyai likuiditas yang tinggi akan cenderung tidak menggunakan pembiayaan dari hutang. Hal ini disebabkan perusahaan dengan tingkat likuiditas tinggi mempunyai dana internal yang besar, sehingga perusahaan tersebut akan lebih menggunakan dana internalnya terlebih dahulu untuk membiayai investasinya sebelum menggunakan pembiayaan eksternal melalui hutang. Likuiditas adalah perbandingan antara aktiva lancar dengan hutang lancar perusahaan.

Menurut Suad Husnan (2000:336) semakin stabil penjualan maka semakin stabil juga keuntungan yang berarti semakin besar kemungkinan perusahaan mampu memenuhi kewajiban finansialnya. Sehingga semakin mudah perusahaan untuk mendapatkan hutang.

Menurut Brigham dan Houston (2011:157), risiko usaha akan menunjukkan seberapa besar risiko perusahaan jika suatu perusahaan tidak menggunakan hutang. Keputusan suatu perusahaan menggunakan hutang dalam menjalankan operasinya akan menimbulkan suatu risiko. Perusahaan dengan risiko bisnis yang tinggi cenderung menghindari penggunaan hutang dibandingkan perusahaan yang memiliki risiko bisnis lebih rendah.

Brigham dan Gapenski dalam Soleman (2010) menyatakan bahwa secara umum perusahaan yang memiliki jaminan terhadap utang, akan lebih mudah mendapatkan pinjaman karena perusahaan memiliki asset yang lebih besar sehingga dapat digunakan untuk jaminan memperoleh hutang.

Berdasarkan fenomena dan penjelasan diatas, maka penelitian ini ingin menguji secara ringkas pengaruh profitabilitas, likuiditas, pertumbuhan penjualan, dan resiko bisnis terhadap struktur modal. Maka penelitian ini mengambil judul “ ANALISIS STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REALESTATE DI BEI ”

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan realestate?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan realestate?
3. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan realestate ?
4. Apakah resiko bisnis berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan realestate?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan property dan realestate
2. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan property dan realestate
3. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan property dan realestate
4. Untuk mengetahui pengaruh resiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan property dan realestat.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan

Diharapkan dapat memberi kontribusi dan menjelaskan secara empiris tentang factor-faktor yang mempengaruhi Struktur Modal pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, khususnya lagi Perusahaan property dan real estate

2. Bagi Peneliti

Dapat memberikan kontribusi terhadap akademisi, dosen, dan mahasiswa sebagai tambahan referensi dalam melakukan penelitian sejenis di masa mendatang.

3. Bagi Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para calon investor dan perusahaan sebagai informasi dan masukan untuk mempertimbangkan pengaruh profitabilitas, likuiditas, pertumbuhan perusahaan, dan resiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate sebelum memutuskan untuk membagi atau menahan laba perusahaan.