

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Pertumbuhan dalam dunia bisnis dan ekonomi yang pesat, menyebabkan perusahaan dalam berbagai sektor industri di Indonesia berlomba-lomba meningkatkan nilai perusahaannya. Upaya peningkatan nilai dilakukan guna mengantisipasi persaingan bisnis yang semakin ketat di pasar global. Menghadapi kondisi tersebut, perusahaan perlu mengelola berbagai fungsi manajemennya dengan baik terutama fungsi manajemen di bidang keuangan. Pihak manajemen, dalam hal ini manajer keuangan bertanggung jawab atas segala kegiatan yang terkait dengan keuangan perusahaan.

Salah satu faktor masalah dalam kebijaksanaan keuangan dalam perusahaan adalah masalah struktur modal. Masalah struktur modal merupakan masalah penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek langsung terhadap posisi finansial perusahaan. Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik, dimana mempunyai hutang yang sangat besar akan memberikan beban berat pada perusahaan yang bersangkutan (Riyanto 2001 : 296).

Ditinjau dari asalnya, menurut Riyanto (2008:22) sumber dana perusahaan dapat dibedakan menjadi sumber dana internal dan sumber dana eksternal. Sumber dana internal adalah dana yang dihasilkan sendiri oleh perusahaan yaitu,

laba ditahan (*retained earning*) dan akumulasi depresiasi (*depreciations*). Sedangkan sumber dana eksternal adalah dana yang berasal dari kreditur dan investor. Dana yang berasal dari kreditur disebut modal asing yang merupakan hutang bagi perusahaan, sedangkan dana yang berasal dari investor disebut modal sendiri. Penentuan proporsi hutang dan modal sendiri dalam penggunaannya sebagai sumber dana perusahaan berkaitan erat dengan istilah struktur modal.

Hutang merupakan salah satu alternatif sumber dana bagi perusahaan. Pada dasarnya penggunaan hutang dapat menyebabkan nilai suatu perusahaan meningkat, walaupun kenyataannya sulit untuk diukur. Penggunaan hutang memiliki keuntungan dan mengurangi beban pajak yang dibayarkan sehingga menurunkan biaya efektif dari hutang.

Penggunaan hutang juga memiliki kelemahan. Pertama, penggunaan hutang yang semakin tinggi akan menyebabkan kenaikan risiko perusahaan, kenaikan risiko yang tinggi akan menyebabkan pihak kreditur juga menetapkan suku bunga yang tinggi pada pinjamannya kepada perusahaan. Kedua, pada saat kondisi ekonomi menurun atau mengalami krisis, kemungkinan perusahaan mengalami kesulitan keuangan menjadi semakin besar dan apabila laba operasi perusahaan tidak mampu menutup beban bunga, maka perusahaan dapat mengalami kebangkrutan.

Penggunaan sumber dana atas modal sendiri atau bisa disebut dengan ekuitas (*equity*) yang tinggi juga dapat menyebabkan kontrol yang berlebihan dari para investor atau pemegang saham terhadap pihak manajemen dalam perusahaan. Situasi yang pada tingkat tertentu yang sangat tidak disukai oleh pihak

manajemen. Tarik menarik akan konsekuensi pendanaan ini menjadi permasalahan dalam memutuskan penggunaan sumber dana yang akan digunakan.

Kebijakan struktur modal pada dasarnya melibatkan pertimbangan (*trade-off*) antara risiko (*risk*) yang ditanggung oleh pemegang saham dan tingkat pengembalian yang diharapkan (*return*) oleh pemegang saham. Di satu sisi penggunaan sumber dana atas hutang untuk memenuhi kebutuhan dana, dapat meningkatkan risiko yang ditanggung oleh pemegang saham, namun di sisi lain, penggunaan lebih banyak hutang juga akan memperbesar tingkat pengembalian yang diharapkan oleh pemegang saham.

Menurut Riyanto (1995; dalam Sumani dan Rachmawati, 2012), ada beberapa faktor yang mempengaruhi struktur modal, antara lain: stabilitas penjualan, struktur aktiva (*assets tangibility*), *leverage* operasi, tingkat pertumbuhan (*growth*), profitabilitas (*profitability*), pajak, pengawasan, sifat manajemen, sikap kreditur dan konsultan, ukuran perusahaan (*firm size*), risiko, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan dan fleksibilitas keuangan. Faktor-faktor tersebut akan menjadi bahan dasar pertimbangan manajer dalam menentukan keputusan struktur modal.

Sektor industri yang akan digunakan pada penelitian ini adalah perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan alasan karena sektor industri ini merupakan sektor industri yang menjanjikan untuk berkembang di Indonesia. Dalam beberapa tahun terakhir ini perusahaan properti mengalami perkembangan yang cukup signifikan di pasar. Di samping itu, produk-produk

perusahaan properti merupakan salah satu bentuk investasi yang aman dan sangat menguntungkan.

Tabel 1.1

**Data DER Perusahaan Property yang Terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia
Tahun 2010-2015**

Nama Perusahaan	DEBT TO EQUITY RATIO (DER)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PT Agung Podomoro Land Tbk.	0.84	1.15	1.39	1.73	1.80	1.71
PT Alam Sutera Realty Tbk.	1.07	1.16	1.31	1.71	1.66	1.83
PT Bekasi Asri Pemula Tbk.	0.82	0.83	0.82	0.90	0.77	0.74
PT Bumi Citra Permai Tbk.	0.25	0.30	0.77	0.95	1.36	1.52
PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk.	1.03	1.66	1.11	0.29	0.37	0.23
PT Bumi Serpong Damai Tbk.	0.58	0.55	0.13	0.35	0.24	0.24
PT Ciputra Development Tbk.	0.29	0.51	0.77	1.06	1.04	1.01
PT Duta Anggada Realty Tbk.	2.47	0.83	0.51	0.63	0.58	0.67
PT Duta Pertiwi Tbk.	0.47	0.46	0.28	0.23	0.30	0.32
PT Bakrieland Development Tbk.	0.63	0.62	0.66	0.72	0.10	1.20
PT Perdana Gapuraprima Tbk.	0.94	0.90	0.86	0.66	0.71	0.66
PT Greenwood Sejahtera Tbk.	3.32	0.43	0.26	0.14	0.16	0.16
PT Jaya Real Property Tbk.	1.03	1.15	1.25	1.30	1.09	0.83
PT Lamicitra Nusantara Tbk.	1.64	1.09	0.93	0.71	0.66	0.16
PT Lippo Cikarang Tbk.	1.96	1.49	1.31	1.12	0.61	0.50
PT Lippo Karawaci Tbk.	0.98	0.94	1.17	1.21	1.14	1.18
PT Modernland Realty Tbk.	0.83	1.03	1.06	1.06	0.96	1.12
PT Metropolitan Kentjana Tbk.	0.42	0.44	0.49	0.48	1.00	1.02
PT Metropolitan Land Tbk.	0.46	0.28	0.30	0.61	0.60	0.64

PT Metro Realty Tbk.	0.24	0.26	0.24	0.19	0.13	0.14
PT Indonesia Prima Property Tbk.	0.88	0.47	0.43	0.53	0.26	0.26
PT Plaza Indonesia Realty Tbk.	0.99	0.84	0.77	0.91	0.92	0.94
PT Pujiadi Prestige Tbk.	0.29	0.42	0.42	0.32	0.39	0.44
PT Pakuwon Jati Tbk.	1.43	1.42	1.41	1.27	1.02	0.99
PT Roda Vivatex Tbk.	0.19	0.31	0.27	0.35	0.22	0.29
PT Pikko Land Development Tbk.	0.01	0.57	0.78	0.60	0.46	0.29
PT Danayasa Arthatama Tbk.	0.37	0.34	0.34	0.29	0.41	0.47
PT Suryamas Dutamakmur Tbk.	0.17	0.19	0.25	0.38	0.43	0.29
PT Summarecon Agung Tbk.	1.85	2.27	1.85	1.93	1.57	1.49

Sumber : IDX Cabang Pekanbaru

Sikap keputusan perusahaan dalam menentukan darimana kebutuhan modalnya dipenuhi akan berpengaruh pada struktur modal perusahaan yang menunjukkan komposisi perbandingan sumber dana permanen yang digunakan oleh perusahaan dalam membiayai investasinya. Faktor-faktor yang mempunyai pengaruh terhadap struktur modal antara lain stabilitas penjualan atau ukuran perusahaan, struktur aktiva, leverage operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap pemberi pinjaman, dan lembaga penilai peningkat, keadaan pasar modal, kondisi internal perusahaan dan fleksibilitas keuangan.

Dengan mengetahui bagaimana faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal, maka akan membantu perusahaan dalam menentukan kemampuan suatu perusahaan dalam bertahan dan bersaing dengan perusahaan lain. Maka penulis tertatik untuk melakukan penelitian tentang **“FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PERUSAHAAN PROPERTY**

YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (Periode 2010-2015)”.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut : Faktor – Faktor Apa Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur aktiva, ukuran perusahaan, profitabilitas, likuiditas, dan risiko terhadap struktur modal pada Perusahaan Property yang terdaftar di BEI.
2. Untuk mengetahui faktor mana yang berpengaruh paling kuat terhadap struktur modal perusahaan property yang terdaftar di BEI.

MANFAAT PENELITIAN

1. Dapat menambah pengetahuan penulis tentang manajemen keuangan berkaitan dengan struktur modal pada Perusahaan Property yang terdaftar di BEI.
2. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan berupa pemikiran untuk memperbaiki sistem akuntansi yang diterapkan.
3. Sebagai bahan informasi dan referensi bagi peneliti selanjutnya yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini di masa yang akan datang.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan ini secara umum penulis membagi sistematika penulisan dalam enam bab dimana masing-masing bab diuraikan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

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

BAB II : TELAAH PUSTAKA

Bab ini menguraikan landasan teori yang berhubungan dengan penulisan ini, hipotesis serta variabel penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang lokasi dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, serta analisis data.

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini menguraikan gambaran umum Perusahaan terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan profil perusahaan.

BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai hasil-hasil penelitian yang meliputi struktur aktiva, ukuran perusahaan, profitabilitas dan likuiditas.

BAB VI : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang mengemukakan kesimpulan dan saran dari penelitian.