PENGARUH *ASSETS TANGIBILITY, GROWTH OPPORTUNITY, PROFITABILITY* DAN *SIZE* TERHADAP *CAPITAL STRUCTURE* PADA PERUSAHAAN *REAL EASTATE DAN PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

SKRIPSI

ASNA KURNIATI
NIM : 15622005

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN
TANJUNGPINANG
2019

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dalam suatu perusahaan selalu dikaitkan dengan kemampuan manajemen perusahaan dalam mengelola perusahaan agar dapat bertahan dan mampu bersaing di era globalisasi. Kinerja perusahaan dalam periode waktu tertentu akan dicerminkan dalam laporan keuangan yang mana nantinya akan menghubungkan antara para manajer dengan pemegang saham dan akan menarik para investor , hal ini sejalan denga teori keagenan (agency theory) yang mengimplikasikasikan adanya acimetry informasi manajer sebagai agen dan pemegang saham sebagai principal.

Persaingan dalam dunia usaha saat ini sangatlah pesat, setiap usaha harus mampu mempertahankan bisnisnya masing - masing terlepas dari itu untuk melakukan semuanya membutuhkan dana dalam jumlah yang tidak sedikit dalam membiayai kegiatan yang dilakukan dan dana tersebut berasal dari perusahaan. Setiap perusahaan pasti ingin berhasil dan memiliki manajamen keuangan yang lebih baik pula agar semua yang diinginkan perusahaan tercapai dengan mudah, dan salah satu bagian yang paling penting dalam perusahaan adalah keadaan keuangan karena di laporan keuangan sudah tergambar dengan jelas keadaan financial perusahaan tersebut. Manajer keuangan harus berani mengambil keputusan dan mempertimbangkan agar keputusan yang di ambil dapat dipertanggungjawabkan dan harus berhati - hati dalam memperhitungkan keputusan investasi dan pendanaan agar tujuan perusahaan dapat tercapai, salah

Tujuan perusahaan ingin bisnis nya terus berkembang dan mampu bersaing secara sehat dan mampu mengahasilkan keuntungan dan kesejahteraan pemilik saham serta mampu meningkatkan keuntungan nya dari masa kemasa agar bisa bertahan lama.

Perusahaan yang memilki skala nasional maupun internasional sangat membutuhkan sumber pendanaandalam jumlah yang sangat besar untuk menjaga dan membiayai aktivitas perusahaan. Dalam usaha mengembangkan perusahaan serta mendapatkan modal dengan mengumpulkan dana yang berasal dari luar, perusahaan akan memikirkan masalah jumlah dana jangka waktu tertentu untuk memperolehnya. Disamping itu jenis dana yang diperoleh tidak kalah penting pula untuk pertimbangan. Apakah dana yang di tarik berasal dari pinjaman atau modal sendiri *(equity).*

Keputusan pendanaan sangat menentukan jumlah dan sumber dana yang akan diperlukan perusahaan tersebut, komposisi pendanaan dalam suatu perusahaan bisa saja diperoleh dari modal sendiri ataupun utang yang diperoleh dari pihak luar. Utang diperoleh dengan menerbitkan obligasi dan berbagai utang jangka panjang lainnya.Kombinasi dari modal sendiri atau internal dengan modal eksternal atau utang jangka panjang merupakan struktur modal.Oleh karena itu, peenggunaan modal internal dan eksternal dalam suatu perusahaan harus digunakan secara cermat dan seefisien mungkin agar tujuan dalam perusahaan tercapai.

Peranan struktur modal *(capiatal structure)* dalam keberhasilan suatu perusahaan terlihat di laporan keuangan perusahaan yang menggambarkan

keadaan kewajiban dan ekuitas perusahaan. Dalam pengelolaan struktut modal yang baik dan selalu dapat dipertahankan keseimbangan nya akan meminimumkan cost of capital dan dapat meningkatkan kinerja perusahaan. Perbandingan yang optimal dalam menentukan kebijakan yang diambil perusahaan untuk kedepannya akan resiko perusahaan yang semakin kecil dan peluang bagi perusahaan untuk memperoleh keuntungan semakin besar. Keadaan ekuitas dan kewajiban perusahaan yang tidak optimal akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan.Perbandinagn antar ekuitas dan kewajiban perusahaan sangat penting dalam mempengaruhi jalannya usaha yang dilakukan perusahaannya sangat mempengaruhi keputusan investor untuk menanamkan modalnya ke perusahaan dan pastinya para investor akan melihat keadaan keuangan perusahaan.

Struktur modal menurut (Kamaludin dan Rini Indriani, 2012) merupakan bayangan ataupun prediksi mengenai bentuk dari proporsi financial suatu perusahaan yaitu gabungan antara modal yang dimilki berasal dari utang jangka panjang *(long-term liabilities)* dan modal sendiri (*shareholder's equity)* yang menjadi sumber pendanaan dalam membiayai kegiatan yang dilakukan suatu perusahaan.

Struktur modal dapat dikatakan optimal jika adanya kombinasi antar hutang dan modal yang berfungsi untuk memaksimukan harga saham perusahaan. Struktur modal sangat erat hubungannya dengan sumber dana internal dan sumber dana eksternal yaitu berasal dari modal sendiri dan modal luar yaitu utang baik jangka panjang maupun jangka pendek. Kombinasi

antara hutang dan modal dapat dikombinasikan dengan melihat perbedaan antara utang jangka panjang *(long term debt)* dengan jumlah modal sendiri yang digunakan oleh perusahaan dalam membiayai kegiatan nya untuk mencapai tujuannya.

Keputusan mengenai struktur modal *(capital structure)* secara teoritis didasarkan pada kerangka teori yaitu pecking orders. Menurut *teory pecking orders* sumber dana dari saham berupa laba ditahan lebih cenderung dipilih perusahaan untuk mempertahankan modal dari pada sumber dana yang berasal dari luar berupa utang yang digunakn untuk memenuhi struktur modalnya. Jika alternative tersebut masih kurang bagi perusahaan maka langkah yang kan di ambil perusahaan ialah dengan menggunakan dana luar yang berupa utang.

Dalam pengambilan keputusan untuk mengelola suatu perusahaan harus memerlukan informasi khususnya informasi mengenai apa yang akan terjadi di masa akan datang, informasi yang jelas, tepat dan berkesinambungan berupa informasi akuntansi dalam bentuk laporan keuangan yang akan dapat membantu perusahaan ntuk mengetahui dan memprediksi keadaan dan kinerja ekonomi suatu perusahaaan. Dalam pengertian yang sederhana, laporan keuangan merupakan laporan yang menunjukkan kondisi keuangan suatu perusahaan saat ini atau dalam suatu periode tertentu. Laporan keuangan yang di buat oleh perusahaan terdiri dari atas neraca,laporan laba rugi, laporan perubahan modal, laporan arus kas dan catatan atas laporan keuangan. Laporan keuangan ada untuk membantu para investor dan kreditur melihat

kondisi suatu perusahaan dan mampu mengambil keputusan yang berkaitan dengan perusahaan.

Permasalahan mengenai struktur modal merupakan permasalahan yang sering terjadi dan banyak di alami oleh perusahaan. Hutang dan mengeluarkan saham baru merupakan pilihan sumber dana yang harus dipilih oleh manajer untuk memenuhi struktur modalnya *(capital structure).* Besarnya utang dan mengeluarkan saham baru merupakan hal sangat penting dan menjadi pusat perhatian para manajer dalam mengambil keputusan , karena jika salah mengambil keputusan maka perusahaan akan mengalami dan menghadapi resiko yang tinggi mengenai struktur modal. Karena semakin banyak hutang dan mengeluarkan aktiva maka keuntungan yang kan diperoleh perusahaan akan semakin sedikit maka dari itu perusahaan harus mampu memilki struktur modal yang kuat pula agar mampu bersaing dan bertahan di masa yang sulit dengan semakin banyaknya persaingan.

Perusahaan yang memiliki struktur modal berupa utang yang relatif tinggi, berpotensi untuk tidak dapat melunasi beban bunga dan pokok pinjaman, karena berpotensi timbulnya pengaruh terhadap investor. Para investor akan tertarik untuk menanamkan modalnya ke peruahaan jika perusahaan tersebut memilki struktur modal dan finnansial keuangan yang baik dan sebaliknya jika perusahaan mengalami kesulitan keuangan *(financial distress)* akan menimbulkan pemikiran negative para investor terhadap perusahaan tersebut.

Struktur aktiva *(Assets Tangibility)* menurut (Irham Fahmi, 2015) merupakan kekayaan yang dimiliki perusahaan terutama asset tetap yang dimiliki perusahaan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman jangka panjang, semakin banyak asset atau kekayaan yang dimiliki perusahaan semakin mudah pula perusahaan untuk menarik para investor agar menanamkan modalnya keperusahaan. Dengan kekayaan yang dimiliki perusahaan dalam kapasitas yang besar maka akan meyakinkan para investor bahawa perusahaan tersebut mampu dan bisa bekerja sama dan bersaing. Kebanyakan dari suatu peerusahaan yang modalnya tertanam di aktiva tetapakan memilih mengutamakan pemenuhan modalnya dari modal yang permanen yaitu yang berasal dari modal sendiri (internal) dan hutang (modal eksternal) sebagai pelengkap dalam memenuhi kebutuhan perusahaan. Kekayaan dan kewajiban (hutang) dan ekuitas (modal) yang dimilki suatu perusahaan akan terlihat pada laporan keuangan yang dibuat perusahaan yaitu terletak pada laporan neraca.

Growth Opportunity menurut (Tuti Meutia, 2016) merupakan peluang pertumbuhan perusahaan di masa depan, suatu perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan yang tinggi akan memerlukan lebih banyak dana di masa depan akan lebih banyak lagi menahan laba. dan akan lebih banyak melakukan utang atau menggunkan modal eksternal untuk membantu mencapai target yang ditentukan. Dan sebaliknya pula perusahaan yang memilki tingkat pertumbuhan yang rendah akan berupaya untuk membagi resiko dengan para kreditur melalui penerbitan hutang jangka panjang.

Peluang pertumbuhan *(growth opportunity)* merupakan perubahan total aktiva yang dimilki suatu perusahaan.

Profitabilitas *(Profitability*) menurut (Eugene F.Brigham dan Joel F.Houston, 2011) merupakan salah satu factor yang menjadi pertimbangan dalam kebijakan struktur modal .sering kali dimati bahwa perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tingi dan tingkat pengembalian atas investasi yang sangat tinggi ternyata menggunakan hutang dalam jumlah yang relatif sedikit.

Size menurut merupakan salah satu factor yang menjadi pertimbangan dalam menentukan keputusan struktur modal. Perusahaan dengan ukuran yang besar membutuhhkan kenutuhan pendanaan yang besar pula untuk membiayai kebutuhan aktifitas perusahaan dan menjadi salah satu alternatif dalam pemenuhan kebutuhan dana tersebut adalah dengan menggunakan hutang, dengan demikian secara tidak langsung ukuran perusahaan atau besar kecilnya ukuran perusahaan secara langsung berpengaruh terhadap kebijakan struktur modal perusahaan.

Sektor Real Eastate dan Property merupakan sector yang paling berperan penting dalam pembangunan tingkat perekonomian suatu Negara. Dengan adanya sector real eastate dan property menandakan adanya pertumbuhan ekonomi dikalangan masyarakat yang akan memicu pembangunan di sector-sektor lainnya. Sector ini diminati para investor karena memiliki investasi jangka panjang.Multiguna dan bisa digunakan sebagai jaminan dan memilki struktur modal yang relatif baik.Misalnya tanah, bangunan, dan lainnya. Pesatnya persaingan bisnis di sector real eastate dan

property di akibatkan karena kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat akan kebutuhan sandang, pangan dan papan. Kebutuhan ini merupakan kebutuhan utama yang harus terpenuhi. Dalam membuka usaha pasti membutuhakan tempat dan perizininan lokasi usaha yang layak digunakan untuk keperluan usahanya, seperti kantor, dan perizininan lainnya. Sektor Reasl eastate dan property dapat menjadi alternative utama dalam berinvestasi karena harga yang relatif selalu naik dari masa ke masa. Selain itu dapat dijadikan bisnis sewa yang dapat mendatangkan keuntungan pasif.

Dilihat dari laporan keuangan perusahaan dalam 5 tahun terakhir pada perusahaan PT. Bumi Serpong Damai Tbk, mulai dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018, jumlah aktiva*(Assets Tangibility)* perusahaan mengalami penurunan di tahun 2015 dan di tahun 2018 dengan tingkat penurunan di tahun 2015 sebesar 6% dari tahun sebelumnya dan di tahun 2018 turun sebesar 1% dari tahun sebelumnya, keadaan ini sama dengan keadaan pertumbuhan aktiva *(Growth Opportunity)* yang mengalami kenaikan di tahun 2015 sebesar 3 % dan 3 tahun kedepan mengalami penurunan . Selain itu ukuran perusahaan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun dengan rata rata kenaikan pertahun hampir 1% dengan profit yang tidak stabil, ditahun 2015 mengalami penurunan sebesar 7% ari tahu sebelumnyadan ditahun 2018 mengalami penurunan lagi sebesar 8% Selama 5 tahun ini jumlah hutang terus mengalami peningkatan dengan kenaikan tertinggi di tahun 2018 sebesar 12% pertahunnya.

Pada perusahaan Duta Anggada Realty Tbk mulai dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 memiliki struktur aktiva*(Assets Tangibility)* yang dari tahun ke tahun mengalami perubahan, kenaikan yang tertinggi terjadi pada tahun 2015 yaitu sebesar 13% dari tahun sebelumnya dengan keaadan pertumbuhan aktiva yang mengalami penurunan yang signifikan yaitu terjadi pada tahun 2016 mengalami penurunan sebesar 6% di tahun berikunya hanya mengalami kenaikan 4% dengan keadaan ukuran perusahaan *(size)* yang terus mengalami peningkatan tiap tahunnya kenaikan tertinggi di tahun 2018 sebesar 14%. Keuntungan *(profitability)* yang mengalami penurunan yang sangat signifikan di tiap tahunnya. Dengan keadaan jumlah hutang yang semakin meningkat tiap tahunnya dimana angka hutang diatas angka modal yang di miliki perusahaan.

Pada perusahanaan Jaya Realty Property Tbk selama periode 2014 sampai dengan 2018 keadaan struktur aktiva *(Assets Tangibility)*mengalami penurunan 5% di tahun 2015 dan 2 tahun berikutnya hanya meningkat 3% dan dan menurun lagi di tahun 2018 sebesar 1% . Pada pertumbuhan aktiva *(growth opportunity)* mengalami kenaikan mulai dari tahun 2015 hingga tahun 2017 rata – rata kenaikan 1 % dan ukuran perusahaan *(size)* selalu mengalami peningkatan rata- rata pertahun sebesar 1% dengan keuntungan *(profitability)* yang di miliki perusahaan dalam keadaan stabil tetapi di tahun 2018 menurun 2%. Dimana keadaan hutang perusahaan megalami penurunan di tiap tahunnya di karenakan perusahaan menggunakan modal sendiri*(internal)* untuk membiayai kegiatan yang dilakukan dalam perusahaan.

Pada perusahaan Metropolitan Kentjana Tbk selama tahun 2014 hingga tahun 2018 keadaan struktur aktiva perusahaan *(assets tangibility)* mengalami penurunan yang terjadi di tahun 2015sebesar 12% ini disebabkan perusahaan lebih banyak menggunakan aktiva tetap untuk membiayai kegiatan perusahaan. Pertumbuhan aktiva *(growth opportunity)* di tiap tahun mengalami penurunan di tiap tahunnya dsebabkan perusahaan tidak mau menggunkan dananya untuk meningkatkan assetnya melainkan digunakan untuk kegiatan operasional lainnya. Ukuran perusahaan *(size)* mengalami peningkatan setiap tahunnya sebesar 1% pertahun. Profitabilitas *(profitability)* yang di hasilkan perusahaan tiap tahunnya mengalami perubahan dimana ditahun 2014 dan 2017 mengalami peningkatan dan di tahun 2018 menurun 2% di banding tahun sebelumnya. Jumlah hutang yang dimilki perusahaan tiap tahunnya mengalami penurunan.

Pada perusahaan Summarecon Agung Tbk selama tahun 2014 sampai dengan tahun 2018. Struktur aktiva perusahaan mengalami penurunan rata – rata 3% pertahun nya dan pada pertumbuhan aktiva *(growth opportunity)* yang mengalami keadaan yang tidak stabildengan keadaan ukuran perusahaan yang tiap tahunnya selalu mengalami kenaikan. Profitabilitas *(profitability)* perusahaan mengalami penurunan yang signifikan di tahun 2017 sebesar 3% dengan jumlah hutang perusahaan yang semkin meningkat di karenakan perusahaan lebih banyak menggunakan modal tambahan (hutang) dalam membiayai kegiatan yang dilakukan perusahaan.

Peningkatan jumlah hutang yang sangat signifikan dalam laporan keuangan perusahaan dapat menyebabkan atau meningatkan resiko keuangan antar lain resiko bunga, resiko nilai tukar, dan resiko likuiditas. Resiko keuangan akan mengakibatkan perusahaan harus menanggung beban tetap secara periodic yaitu beban bunga. Hal ini kan mengurangi kepastian besarnya imbalan yang akan diperoleh oleh pemegang saham, dikarenakan perusahaan harus membayar beban bunga sebelum membagi laba bagi pemegang saham. Jika manajemen perusahaan tidak mampu mengatasi dan tidak dapat memanfaatkan dana yang berasal dari hutang secara efektif dan efeisiensi, maka perusahaan bisa mengalami kerugian.

Berdasarkan fenomena ini maka menarik untuk dikaji karena bebagai hasil studi yang telah dilakukan sebelumnya menunjukkan kesimpulan yang berbeda-beda disetiap perusahaan yang berkaitan dengan assets tangibility, growth opportunity, profitability dan size terhadap capital structure. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian untuk mengetahui bagaiamana pengaruh tangibility,growth opportunity, profitability dan size terhadap capital structure dengan judul **Pengaruh Asset Tangibility, Growth Opportunity,Profitability dan Size Terhadap Capital Structure pada Perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.**

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah *assets tangibility* berpengaruh terhadap capital structure pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah *growth opportunity* berpengaruh terhadap capital pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar structure diBursa Efek Indonesia?
3. Apakah *Profitability* berpengaruh terhadap capital structure pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di bursa efek Indonesia?
4. Apakah *size* berpengaruh terhadap capital structure pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di bursa efek Indonesia?
5. Apakah *assets tangibility*, *growth opportunity*, *profitability* dan *size* berpengaruh terhadap *capital structure* pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

1.3 Batasan Masalah

Dari hasil penelitian yang dilakukan tersebut maka dalam melakukan penelitian akan di beri batasan agar lebih terperinci adapun batasan masalah dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Laporan Keuangan perusahaan Real Eastate dan Property dari periode 2013 sampai dengan 2017.

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh *assets tangibility* terhadap *capital structure* pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui pengaruh *growth Opportunity* terhadap capital *structure* pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui pengaruh *profitability* terhadap capital structure pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
4. Untuk mengetahui pengaruh *size* terhadap *capital structure* pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
5. Untuk mengetahui pengaruh *assets tangibility*, *growth opportunity*, *profitability* dan *size* terhadap *capital structure* pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan hasil penelitian dapat di simpulkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan tersebut diharapkan dari seluruh rangkaian kegiatan penelitian yang dilakukan serta hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1.5.1 Kegunaan Teoritis

Penelitian diharapakan dapat memberikan manfaat secara teoritis sehingga dapat berguna sebagai bahan pembelajaran bagi dunia pendidikan

untuk menambah ilmu pengetahuan dan pemahaman mengenai yang berkautan dengan penelitian yang telah dilakukan, dan tidak hanya dunia pendidikan saja namun juga dapat berguna bapi pihak yang membutuhkan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil dan membuat keputusan. Dan dapat digunakan sebagai gambaran kedepannya untuk suatu mengetahui apa saja yang harus dilakukan agar semua yang dinginkan bisa tercapai.

1.5.2 Keguanaan Praktis

– Bagi Penulis

Penelitiam ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan khususnya mengenai factor factor yang mempengaruhi capital structure yaitu terdiri dari tangibility, growth opportunity, profitabilitas, size farm dan risiko bisnis

- Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapakan dapat berguna khususnya bagi para manajer sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan komposisi pendanaan yang lebih baik untuk perusahaan khususnya mengenai struktur modal (capital structure) sehingga tujuan perusahaan dapat tercapai dengan efektif dan efisien.

- Bagi Pembaca

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sumber pengetahuan dan dapat menjadi bahan referensi dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan struktur modal (capital structure) dan bagi pihak investor sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan investasi atau

penanaman modal pada perusahaan Real Eastate dan Property karena struktur modal (capital structure) dalam perusahaan berhubungan dengan nilai perusahaan serta kinerja perusahaan tersebut.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang ,asalah, rumusan masalah, batasan masalah dalam penelitian, tujuan penelitian , kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dibahas mengenai landasan teori yang mendasari penelitian, dimana teori – teori yang dijelaskan dalam bab ini berfungsi senagai pedoman dalam melakukan penelitian mengenai pengaruh assets tangibility dan growth opportunity terhadap capital structure pada perusahaan Real Eastate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Bab III : METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang jenis data penelitian , teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan teknik analisis data.

Bab IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang gambaran umum perusahaan dan pembahasan mengenai analisis data hasil penelitian

Bab V : PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari pembahasan yang telah dilakukan.