

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Bisnis property saat ini memberikan peluang yang terbuka untuk berkembang dan tentunya juga merupakan salah satu bisnis yang menjanjikan. Pengadaan rumah di Indonesia masih terbilang kurang dibandingkan dengan kebutuhan rumah oleh masyarakat Indonesia. Dimana pada saat sekarang ini masyarakat Indonesia sangat antusias jika diadakan pengadaan rumah di beberapa tempat, terlebih lagi jika pengadaan rumah tersebut didukung oleh Pemerintah. Salah satu bentuk dukungan Pemerintah tersebut yaitu berupa adanya bantuan dana yang diberikan kepada masyarakat memenuhi kriteria yang telah ditentukan.

Dukungan Pemerintah ini sering disebut dengan perumahan subsidi. Dengan melihat terbukanya peluang tersebut, tentunya akan menjadi daya tarik investor asing maupun domestic untuk berinvestasi. Dalam berinvestasi, keputusan pendanaan harus di perhitungan secara matang oleh perusahaan demi kelangsungan hidup perusahaan. Suatu perusahaan dalam menjalankan usahanya sejalan dengan pengembangan yang dialami, selalu membutuhkan tambahan modal.

Saat perusahaan didirikan, pemilik dapat memilih sumber modal apa yang akan mereka gunakan dan apakah semuanya bersumber dari modal saham atau melalui hutang jangka panjang. Setiap keputusan pengambilan sumber modal

yang di lakukan pemilik perusahaan akan memberikan dampak yang berbeda-beda. Misalnya bila sumber modal itu berasal dari saham, maka ada kewajiban membayar deviden dan apabila sumber modal dari hutang jangka panjang ada kewajiban membayar bunga dan pengembalian nominal pokok hutang.

Biaya atau dana itu biasanya bervariasi ada yang mahal dan yang murah. Oleh karena itu, masalah pemilihan dana itu benar benar harus memiliki keputusan yang sangat matang. Dimana dana yang digunakan dapat benar-benar memiliki dampak secara langsung dalam pencapaian tujuan perusahaan.

Investasi dalam aktiva, jika dilihat biasanya dana yang digunakan adalah dana jangka panjang. Ada tiga sumber pendanaan jangka panjang, yakni (1) penerbitan saham baru, (2) penerbitan obligasi, dan (3) laba ditahan. Pendanaansaham dan penerbitan obligasi sering disebut pendanaan eksternal, sedangkan yang bersumber pada laba ditahan sering disebut pendanaan internal. Penggunaan sumber dan tersebut dapat juga dikelompokkan menjadi dua yaitu, (1) yang berhubungan dengan pendanaan eksternal akan mengarah pada keputusan terhadap struktur modal dimana dapat menentukan proporsi utang jangka panjang dengan modal sendiri yang dapat dilihat melalui *debt to equity ratio* perusahaan. (2) yang berhubungan dengan pendanaan internal akan berpengaruh pada kebijakan deviden yang dapat dilihat melalui *dividen pay out ratio* perusahaan. Secara optimal akan berpengaruh pada struktur modal dan kebijakan deviden.

Makna dari keputusan pendanaan itu sendiri adalah bagaimana suatu perusahaan dapat mengambil kebijakan penting yang menyangkut seluruh

perolehan sumber dana yang digunakan dalam kegiatan operasi perusahaan. Setiap keputusan yang diambil akan memiliki dampak yang berbeda-beda.

Keputusan pendanaan dapat menentukan bagaimana suatu perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya agar mampu sejalan dengan perkembangan yang sedang dihadapinya yaitu membutuhkan modal yang digunakan untuk melakukan pembiayaan dalam kegiatan operasional perusahaan sehari-hari, baik untuk melakukan investasi dan keperluan lainnya.

Dalam keputusan pendanaan ini ada banyak sekali faktor yang dapat mempengaruhinya seperti tingkat pertumbuhan penjualan, stabilitas penjualan, struktur aktiva, kebijakan deviden, profitabilitas, besaran perusahaan, risiko bisnis dan masih banyak faktor yang dapat mempengaruhi keputusan pendanaan ini. Dalam penelitian ini akan lebih fokus membahas pengaruh dari profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, pajak dan pertumbuhan penjualan.

Faktor pertama yang mempengaruhi keputusan pendanaan yang akan diteliti adalah profitabilitas. Profitabilitas dapat didefinisikan sebagai suatu rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir, 2016). Rasio profitabilitas merupakan sekelompok rasio yang menunjukkan kombinasi dari pengaruh liquiditas, manajemen aset, dan hutang hasil operasi (Brigham dan Houston, 2013). Jadi dapat di artikan, bahwa profitabilitas adalah alat ukur yang sering digunakan sebuah perusahaan untuk melihat keuntungan yang di dapat apakah wajar atau tidak.

Menurut Kasmir (2014:196) tujuan dan manfaat penggunaan rasio profitabilitas bagi perusahaan maupun pihak luar adalah (1) untuk mengukur atau

menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam suatu periode, (2) untuk menilai posisi laba perusahaan sebelumnya dengan tahun sekarang, (3) untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu, (4) untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri, (5) untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri. Dari uraian di atas dapat kita simpulkan tujuan dan manfaat dari rasio profitabilitas adalah untuk mengetahui laba atau keuntungan perusahaan yang diterima pada periode tertentu yang dapat dibandingkan dengan tahun sebelum atau sesudahnya apakah mendapatkan keuntungan atau tidak demi kemajuan dan pertumbuhan perusahaan.

Sementara itu, faktor yang kedua adalah pertumbuhan aset. Pertumbuhan aset merupakan dampak arus kas dana perusahaan dari perubahan operasional perusahaan yang disebabkan oleh pertumbuhan atau penurunan volume usaha (Helfert, 1997:333). Dalam pertumbuhan perusahaan ini pasti sangat diharapkan oleh pihak internal dan eksternal perusahaan, karena adanya pertumbuhan yang baik pasti akan memberikan keuntungan yang positif bagi perusahaan itu sendiri.

Brigham & Houston (2001), mendefinisikan pertumbuhan sebagai perubahan aset tahunan dari total aktiva. Dari pernyataan di atas dapat kita buktikan dari perusahaan yang pertumbuhannya dapat kita lihat dari peningkatan aktiva guna memperbesar perusahaan.

Oleh, karena itu pertumbuhan perusahaan sangat penting bagi kedua belah pihak baik pihak internal maupun eksternal yang sama-sama ingin mendapatkan keuntungan dari investasi mereka.

Faktor yang ketiga yang mempengaruhi keputusan pendanaan adalah pajak. Pajak didefinisikan sebagai iuran rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang dengan tiada mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum, Mardiasmo (2002:1). Jadi secara tidak langsung pajak adalah iuran yang bersifat netral atau adil bagi setiap orang yang membayarkannya dengan teratur.

Brigham & Houston (2011) dalam Silfia (2014) menyatakan bahwa pajak merupakan biaya yang dapat mengurangi pajak perusahaan. Dapat disimpulkan semakin tinggi pajak yang perusahaan maka semakin tinggi pula daya tarik pengguna hutang, karena pajak perusahaan yang tinggi akan mengurangi atau mengecilkan beban bunga dalam perhitungan pajak yang akan menurunkan biaya hutang itu sendiri.

Kemudian faktor yang terakhir adalah pertumbuhan penjualan. Pertumbuhan penjualan merupakan cerminan dari keberhasilan investasi periode masa lalu dan dapat dijadikan sebagai prediksi pertumbuhan di masa mendatang (Asisiverry). Maryanti, 2016 pertumbuhan penjualan merupakan perubahan kenaikan ataupun penurunan penjualan dari tahun ke tahun yang dapat dilihat dari laporan laba rugi perusahaan.

Pada intinya jika dilihat dari uraian diatas dapat kita simpulkan, bahwa pertumbuhan penjualan adalah hasil dari keberhasilan perusahaan dari tahun ke tahun yang dapat dibandingkan satu dengan yang lain nya guna memprediksi keberhasilan yang akan datang demi mencapai tujuan perusahaan itu sendiri. Sehingga perusahaan tersebut dapat mengambil langkah apa saja yang berguna

demi kelangsungan operasional perusahaan itu yang tidak merugikan dua belah pihak.

Dan yang terbaru dan menarik saat ini dari bisnis property Indonesia saat ini ialah pembangunan superblock. Meski harus mengeluarkan investasi yang besar dibandingkan dengan membangun perumahan biasa, pengembangan semakin agresif mengembangkan kawasan superblock tersebut. Langkah pengembangan itu karena kawasan terpadu memiliki daya tarik lebih tinggi dibandingkan dengan perumahan biasa, apalagi kenaikan harganya juga jauh lebih tinggi. Kemacetan di kota besar yang semakin parah membuat masyarakat membutuhkan sebuah kota yang dapat menampung aktivitas penghuninya.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Yunita (2016) dan Silfia (2014) menunjukkan bahwa profitabilitas secara parsial berpengaruh negatif signifikan terhadap keputusan pendanaan dan struktur aktiva, pajak, dan pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap keputusan pendanaan. Sedangkan pertumbuhan perusahaan mempunyai pengaruh terhadap keputusan pendanaan.

Sedangkan penelitian yang dilakukan Salman Hafidz Iriansyah dan I Made Dana (2013) menunjukkan bahwa, Profitabilitas, pajak dan pertumbuhan perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap keputusan pendanaan pada perusahaan dan perubahan profitabilitas, pajak dan pertumbuhan perusahaan secara bersama-sama menyebabkan perubahan keputusan pendanaan.

Dan penelitian yang dilakukan Darmayanti (2013) menunjukkan bahwa, profitabilitas, dan pertumbuhan aktiva secara simultan berpengaruh terhadap

keputusan pendanaan. Secara parsial profitabilitas dan pertumbuhan aktiva berpengaruh terhadap keputusan pendanaan.

Berdasarkan fenomena diatas, terjadi perbedaan hasil satu dengan yang lainnya, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dibahas dalam sebuah skripsi dengan judul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pendanaan Pada Perusahaan *Real Estate And Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2013-2016.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yaitu :

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap keputusan pendanaan pada perusahaan *real estate and propety* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016?
2. Bagaimana pengaruh pertumbuhan aset terhadap keputusan pendanaan pada perusahaan *real estate and propety* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016?
3. Bagaimana pengaruh pajak terhadap keputusan pendanaan pada perusahaan *real estate and propety* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016?

4. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap keputusan pendanaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap keputusan pendanaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pertumbuhan aset terhadap keputusan pendanaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pajak terhadap keputusan pendanaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap keputusan pendanaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.



## 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini yaitu:

### 1. Manfaat Teoritis

Bagi Akademis

Penelitian ini dapat memberikan bukti dari faktor profitabilitas, pertumbuhan aset, pertumbuhan penjualan dan pajak yang dapat mempengaruhi keputusan pendanaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016.

### 2. Manfaat Praktis

#### a. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan konsep mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pendanaan perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### b. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai hal-hal yang berkaitan mempengaruhi keputusan pendanaan yang bermanfaat dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi.

## 1.5 Ruang Lingkup Pembahasan

Dalam penelitian ini, peneliti akan fokus bagaimana pengaruh profitabilitas, pertumbuhan aset, pajak dan pertumbuhan penjualan terhadap keputusan pendanaan. Untuk objeknya yaitu perusahaan *real estate and property* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan data dari tahun 2013-2016.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika ini bertujuan untuk memberikan uraian secara umum mengenai isi dan pembahasan setiap bab yang terdapat dalam penyusunan skripsi ini. Sistematika pembahasan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi tentang konsep-konsep dasar penelitian, yaitu: latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup pembahasan dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN LITERATUR**

Pada bab ini menguraikan teori-teori yang diperlukan untuk menjelaskan variabel-variabel dalam penelitian yang diawali dengan konsep dan teori, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan pengembangan hipotesa.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini akan menguraikan mengenai metode penelitian yang membahas desain penelitian, populasi dan sampel penelitian, definisi operasional

variabel penelitian, jenis dan sumber data yang kemudian dilanjutkan dengan teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

#### **BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan menguraikan mengenai analisis dari hasil penelitian yang disesuaikan dengan metode penelitian pada bab tiga, sehingga akan memberikan perbandingan hasil penelitian dengan kriteria yang ada dan pembuktian kebenaran dari hasil hipotesis serta jawaban-jawaban dari pertanyaan yang telah disebutkan dalam rumusan masalah.

#### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini menjelaskan tentang rangkuman pembahasan dari bab-bab sebelumnya yang berisi kesimpulan, implikasi penelitian, keterbatasan penelitian dan saran yang diberikan untuk penelitian selanjutnya.

