

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bisnis properti dan real estate memiliki karakteristik cepat berubah, sehingga persaingannya ketat. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri properti dan real estate dikarenakan harga tanah dan property di Indonesia yang cenderung naik. Hal tersebut dapat terjadi karena penawaran tanah tidak sebanding dengan permintaan tanah yang terus mengalami peningkatan seiring pertumbuhan penduduk. Data Jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2019 diproyeksikan mencapai 266,91 juta jiwa berdasarkan survey penduduk antar sensus (BPS, 2015). Dari tahun ke tahun, Jumlah penduduk Indonesia semakin meningkat.

TABEL 1.1

Proyeksi Jumlah Penduduk Indonesia dari tahun 2015-2020

Tahun	Jumlah Penduduk
2016	258, 496 Juta
2017	261, 355 Juta
2018	264,161 Juta
2019	266,911 Juta
2020	269.603 Juta

Sumber: Survei penduduk Antar Sensus, 2015

Pertumbuhan penduduk Indonesia juga menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, serta property dan real estate lain juga meningkat. Karena hal tersebut, Perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang property dan real estate melakukan pengembangan dan pembangunan sehingga banyak perusahaan yang mengalami kenaikan utang sehingga membutuhkan tambahan dana dari luar perusahaan.

Untuk mengembangkan dan memajukan suatu perusahaan, dibutuhkan dana yang tidak sedikit. Perusahaan dapat mencari dana dari dalam maupun luar perusahaan. Dana dari dalam perusahaan dapat bersumber dari depresiasi dan laba ditahan. Sedangkan dana dari luar perusahaan, seperti pembiayaan ekuitas, modal ventura, pinjaman kredit, investasi, dan sebagainya (Ningsih, 2019). Menurut Widiyanti dan Elfina (2015), dalam melakukan pemilihan terhadap sumber pendanaan yang paling menguntungkan, Perusahaan harus dapat mengkombinasikan penggunaan sumber pendanaan internal dan sumber pendanaan eksternal. Penentuan proporsi antara utang jangka panjang dengan modal sebagai sumber pendanaan suatu perusahaan memiliki hubungan yang erat dengan struktur modal.

Struktur modal perusahaan merupakan campuran hutang dan ekuitas yang digunakan oleh perusahaan untuk meningkatkan operasinya. Dengan demikian, strategi spesifik perusahaan harus berhubungan dengan campuran utang dan ekuitas yang tepat untuk membiayai aset perusahaan. Keputusan keuangan yang ditetapkan oleh manajemen sangat penting dalam menentukan struktur modal yang

optimal. Manajemen perusahaan harus mengatur struktur modal perusahaan dengan cara memaksimalkan nilai perusahaan.

Untuk mengetahui struktur modal yang optimal, dapat menggunakan rasio solvabilitas. Menurut Kasmir (2014), rasio solvabilitas merupakan rasio untuk mengukur hingga seberapa besar perusahaan dibiayai oleh hutang. Semakin tinggi rasio solvabilitas, maka semakin tinggi pula risiko keuangan yang ditanggung oleh perusahaan. Jadi, apabila rasio utang dengan aset atau rasio utang dengan ekuitas, maka semakin besar risiko ketidakmampuan perusahaan untuk memenuhi beban tetap bunga ataupun pelunasan hutang pokok sehingga keadaan perusahaan semakin memburuk dan akan mengakibatkan kebangkrutan. Menurut Halim (2015), rasio solvabilitas ada 3, yaitu: total debt to total asset ratio, total debt to equity ratio, dan long term debt to equity ratio.

Menurut Nurcahayani dan Daljono (2014), Debt to Asset Ratio (DAR) berfungsi untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi jumlah aset perusahaan yang dibiayai dengan total hutang. Semakin tinggi DAR menandakan bahwa semakin besar jumlah pinjaman yang digunakan untuk menghasilkan keuntungan perusahaan.

Total Debt to Total Equity Ratio (DER) merupakan rasio untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya dengan ekuitas. Menurut Nurcahayani dan Daljono (2014), semakin tinggi DER, maka akan berdampak pada semakin besarnya komposisi total hutang jangka pendek dan total hutang jangka panjang dibanding dengan total modal sendiri. Hal tersebut dapat mengakibatkan beban perusahaan terhadap pihak luar semakin meningkat.

Dalam menentukan pilihan dalam berinvestasi, salah satu faktor yang dilihat oleh investor yaitu dengan melihat kinerja keuangan perusahaan. Untuk melihat kondisi perusahaan saat ini, dapat melakukan analisis kinerja keuangan dengan ROA.

Ukuran Perusahaan (FS) dapat diukur dengan logaritma natural dari total aset perusahaan. Ukuran perusahaan yang meningkat akan meningkatkan kinerja keuangan perusahaan. Hal tersebut dapat terjadi karena perusahaan besar mampu mencapai skala ekonomis, sehingga perusahaan memiliki keuntungan dari adanya pengurangan biaya produksi yang terjadi ketika perusahaan memproduksi dalam jumlah besar dengan menggunakan sumber daya yang sama. (Arisadi *et al.*, 2013)

Menurut Fahmi (2012), rasio pertumbuhan bertujuan untuk mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan dalam mempertahankan posisinya di dalam industri dan dalam perkembangan ekonomi secara umum.

ROA (Return on Assets) menggambarkan tingkat keuntungan berdasarkan aset yang dimiliki perusahaan. Apabila dari total aset yang dipergunakan untuk operasi perusahaan mampu memberikan laba bagi perusahaan, maka dapat disimpulkan bahwa ROA positif. Sedangkan ROA negatif menunjukkan total aset yang dipergunakan tidak memberikan keuntungan bagi suatu organisasi atau perusahaan.

Ada berbagai macam teori yang menjelaskan pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan perusahaan. Sejumlah penelitian yang menguji pengaruh kebijakan struktur modal terhadap kinerja keuangan sudah cukup banyak dilakukan baik dari dalam maupun luar negeri, namun menghasilkan kesimpulan

yang beragam. Wahyuni (2016), Struktur modal berupa STD dan TD memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan, sedangkan LTD tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kinerja keuangan. Sedangkan menurut struktur modal yang diproksikan dengan STD, LTD, dan TD memiliki hubungan negatif terhadap Kinerja perusahaan, yang diukur dengan ROA, ROE dan EPS.

Komara *et al.* (2016) melakukan penelitian tentang analisis pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan perusahaan. Populasi dalam penelitiannya adalah seluruh perusahaan pembiayaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) sejak tahun 2009 dan masih tercatat di BEI hingga tahun 2013. Sampel penelitian yang digunakannya adalah perusahaan pembiayaan yang tercatat di BEI selama 2009-2013 serta memiliki saldo pinjaman atau obligasi. Perusahaan yang menjadi sampel penelitian sebanyak 9 perusahaan. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa perubahan struktur modal berupa Debt to Asset Ratio (DAR) dan Debt to Equity Ratio (DER) memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan. Berbeda dengan Komara *et al.* (2016), Dewika (2017) melakukan penelitian tentang pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan pada perusahaan telekomunikasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2007-2015. Metode sampling yang digunakan adalah purposive sampling dengan jumlah sampel 5 perusahaan. Hasil penelitiannya yaitu variabel struktur modal DER memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap ROE. Variabel struktur modal DAR tidak berpengaruh signifikan terhadap ROE. Sedangkan variabel LDER memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap ROE.

Mouna *et al.* (2017) meneliti hubungan antara struktur modal terhadap kinerja perusahaan di Maroko. sampel dari penelitiannya adalah semua perusahaan aktif yang terdaftar di bursa kasablanka kecuali perusahaan pada sektor keuangan. Total sampel termasuk 53 perusahaan Maroko yang beroperasi di 15 industri yang berbeda. Kesimpulan dari hasil penelitiannya yaitu terdapat pengaruh yang signifikan dari struktur modal terhadap kinerja perusahaan. rasio utang (DR) dan rasio ekuitas utang (DER) digunakan sebagai proksi untuk struktur modal, ukuran dan industri digunakan sebagai variabel kontrol, laba atas aset (ROA) dan laba atas ekuitas (ROE) digunakan sebagai proksi untuk kinerja perusahaan.

Seperti Mouna *et al.* (2017), di Indonesia, Suandini dan Suzan (2015) melakukan penelitian untuk menguji pengaruh struktur modal dengan rasio hutang yang terdiri dari debt to asset ratio (DAR), debt to equity ratio (DER), long term debt to equity ratio (LDER) dan time interest earned ratio (TIER) sebagai rasio jaminan terhadap kinerja keuangan perusahaan pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2009-2013. Debt to Asset Ratio (DAR), Debt to Equity Ratio (DER), Long Term Debt to Equity Ratio (LDER), dan Time Interest Earned Ratio (TIER) secara simultan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap kinerja keuangan yang diwakili Return On Equity (ROE).

Salim dan Yadav (2012) melakukan penelitian untuk menguji pengaruh struktur modal dan performa perusahaan pada perusahaan yang terdaftar di Malaysia. Kinerja perusahaan, yang diukur dengan ROA, ROE dan EPS memiliki hubungan negatif dengan STD, LTD, dan TD. Namun, hasil penelitian yang dilakukan oleh Sari (2017), menunjukkan bahwa Struktur modal yang diproksikan dengan rasio

leverage tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan. Ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan, dan Pertumbuhan aset berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Pertumbuhan Aset Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2018)”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Debt to Asset Ratio (DAR) berpengaruh secara signifikan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018?
2. Apakah Debt to Equity Ratio (DER) berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018?
3. Apakah ukuran perusahaan (FS) berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018?

4. Apakah pertumbuhan aset perusahaan (Growth) berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018?
5. Apakah Debt to Asset Ratio (DAR), Debt to Equity Ratio (DER), ukuran perusahaan (FS) dan pertumbuhan aset perusahaan (Growth) secara simultan berpengaruh secara signifikan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui pengaruh Debt to Asset Ratio (DAR) terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.
2. Untuk mengetahui pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.
3. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan (FS) terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.

4. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan aset perusahaan (Growth) terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.
5. Untuk mengetahui pengaruh Debt to Asset Ratio (DAR), Debt to Equity Ratio (DER), ukuran perusahaan (FS), dan pertumbuhan aset perusahaan (Growth) secara simultan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah teori ataupun konsep terhadap pengembangan di bidang akuntansi mengenai pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan perusahaan. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi yang dapat memberikan informasi teoritis kepada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai kinerja keuangan perusahaan yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia pada masa yang akan datang.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi penulis

Hasil penelitian ini berguna sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Ekonomi Universitas Andalas dan juga diharapkan dapat menambah pengetahuan penulis tentang pengaruh struktur modal, ukuran

perusahaan dan pertumbuhan aset perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan informasi bagi penelitian selanjutnya mengenai pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan aset perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan, serta memberikan masukan bagi perkembangan pendidikan akuntansi.

3. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi manajer perusahaan untuk menentukan komposisi struktur modal yang optimal untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan sehingga mampu meningkatkan kinerja keuangan perusahaan agar menarik kepercayaan investor untuk berinvestasi.

4. Pembaca dan pihak-pihak lainnya

Hasil penelitian ini dapat menambah referensi untuk penelitian yang dilakukan di masa yang akan datang terutama penelitian yang berhubungan dengan struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan aset perusahaan dan kinerja keuangan perusahaan.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini diperlukan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: LANDASAN TEORI DAN KERANGKA KONSEPTUAL

Bab ini menguraikan tentang landasan teori yang mendasari penelitian, penelitian terdahulu, pengembangan kerangka pemikiran, serta hipotesis penelitian.

BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang jenis penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel penelitian, definisi operasional dan pengukuran variabel, dan metode analisis data.

BAB IV: PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan hasil penelitian mengenai deskripsi data, gambaran data secara statistik, hasil analisis data, dan pembahasan untuk masing-masing variabel dependen dan juga Independen.

BAB V: PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang diperoleh setelah dilakukan penelitian. Selain itu, bab ini menjelaskan tentang keterbatasan serta saran yang dapat menjadi pertimbangan bagi peneliti selanjutnya.

