

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Semakin berkembangnya dunia usaha saat ini semakin ketat pula suatu persaingan antara perusahaan, terutama perusahaan yang berkecimpung dibidang bangunan property, real state dan building construction. Untuk menghadapi ketatnya persaingan pada suatu perusahaan, maka perusahaan tersebut harus memiliki suatu tujuan yang jelas dan yang telah ditentukan. Agar dapat mempertahankan suatu perusahaan dalam menghadapi ketatnya persaingan yang ada, seorang manajer juga harus bisa menemukan cara dan strategi untuk mempertahankan perusahaan agar dapat bersaing dengan perusahaan yang lain. Dalam mendirikan dan menjalankan suatu perusahaan, pasti akan membutuhkan modal yang digunakan untuk mengembangkan usahanya agar dapat tercapainya tujuan yang diinginkan. Dalam memenuhi modal usaha perusahaan harus dapat melakukan pendanaan baik secara internal maupun eksternal. Dalam memilih sumber dana yang ada perusahaan juga harus memperkirakan secara matang sebab hal tersebut akan mempengaruhi struktur modal perusahaan. Maka dari itu dalam suatu perusahaan seorang manajer harus memperhatikan apakah sumber dana yang diperlukan oleh perusahaan dipenuhi dengan modal sendiri atau dengan modal asing sehingga dapat memberikan keuntungan terhadap perusahaan itu sendiri.

Menurut kamus.tokopedia.com, real estate adalah istilah hukum yang berkaitan dengan sebidang tanah dan lingkungan beserta bangunan dan proyek yang ada diatas tanah tersebut. Dalam bahasa indonesia, real estate juga sering disebut istilah lahan yasan.

Sehubungan dengan makna diatas, yang termasuk dalam real estate juga mencakup semua sumber daya yang ada diatasnya, seperti tanaman, mineral, air dan benda tidak bergerak lain yang ada didalam area tersebut.

Sedangkan property adalah suatu bentuk hak kepemilikan atas real estate atau lebih mengarah kepada banyak/dominan (baik dari segi harga atau volumenya) komposisi bangunannya itu sendiri dibanding tanahnya, Maksud dari hak kepemilikan itu adalah hak penggunaan, penyewa, pemasaran dan sebagainya.

Property lebih mengarahkan kepada suatu bangunan single atau masif, misal 1 unit rumah sederhana tipe 36, atau sebuah rumah mewah seorang konglomerat dengan halaman seluas berhektar hektar dan harga puluhan milyar rupiah, atau 1 unit ruko, atau 1 bangunan setinggi 30 lantai, atau 1 komplek mall atau 1 komplek hotel dan sebagainya

Konstruksi Bangunan, terdapat dua penggalan kata yaitu konstruksi dan bangunan. Konstruksi dapat dikaitkan dengan proses membangun sarana dan prasarana. Sedangkan bangunan adalah struktur atau bentuk atau bagian dari suatu bangunan. Dengan demikian pengertian konstruksi bangunan adalah suatu proses untuk membangun sarana dan prasarana terhadap suatu bangunan di area tertentu. Misalnya, membangun gedung, jalan raya, jembatan, dan sebagainya.

Perusahaan real estate dan property adalah perusahaan yang menyediakan berbagai keperluan konsumen yang tengah membutuhkan sebuah hunian atau apapun yang berhubungan dengan property lainnya. Real estate sangat membantu para konsumen yang ingin mencari sebuah rumah. Real estate inilah yang membantu berupa penyediaan sebuah rumah atau sekadar mencari rumah yang sudah jadi. Kebutuhan masyarakat itulah yang membuat perusahaan real estate semakin banyak dan terus berkembang.

Struktur aset adalah salah satu faktor yang mempengaruhi struktur modal. Struktur aset merupakan jumlah aset yang dapat dijadikan jaminan yang diukur dengan membandingkan aset tetap dengan total aset. Struktur aset menentukan seberapa besar alokasi dana untuk masing-masing komponen aset lancar dan aset tetap. Struktur aset yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mempunyai aset tetap yang berlimpah, aset tetap yang berlimpah ini dapat dimanfaatkan oleh perusahaan sebagai jaminan untuk memperoleh hutang. Sehingga perusahaan dengan struktur aset yang tinggi mempunyai kemudahan dalam berhutang dibanding dengan perusahaan dengan struktur aset rendah. Dapat diartikan jika struktur aset semakin tinggi maka hutangnya juga semakin tinggi.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi struktur modal adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan suatu rasio yang digunakan untuk mengukur kinerja atau kemampuan perusahaan dalam memperoleh atau menghasilkan laba. Pihak manajemen perlu mengetahui tingkat kemampuan perusahaan dalam memaksimalkan keuntungan yang diperoleh dengan mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempunyai pengaruh besar terhadap profitabilitas. Sama halnya

dengan semakin besar ukuran perusahaan akan berdampak pada kemampuan perusahaan dalam menjangkau luasnya pangsa pasar guna melakukan pemasaran terhadap produknya, sehingga berpeluang akan menghasilkan laba yang lebih besar. Hal ini sejalan dengan penelitian oleh Barus dan Leliani (2013). Profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atas pengelolaan aset perusahaan yang merupakan perbandingan antara laba setelah pajak dengan total aset. Salah satu alat ukur yang dapat digunakan untuk mengukur profitabilitas perusahaan adalah Return On Assets (ROA). ROA merupakan tingkat pengembalian atas aset-aset perusahaan dengan menghubungkan pendapatan bersih ke total aset. Semakin besar hasil ROA maka kinerja perusahaan semakin baik. Rasio yang meningkat menunjukkan bahwa kinerja manajemen meningkat dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat). Jadi dapat dikatakan bahwa selain memperhatikan efektivitas manajemen dalam mengelola investasi yang dimiliki perusahaan, investor juga memperhatikan kinerja manajemen yang mampu mengelola sumber dana pembiayaan secara efektif untuk menciptakan laba bersih.

Dan Irham Fahmi (2012:106), menyatakan Struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari hutang jangka panjang (long-term liabilities) dan modal sendiri (shareholders equity) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan.

Teori struktur modal menjelaskan bahwa kebijakan pendanaan (financial policy) perusahaan dalam menentukan struktur modal (bauran antara hutang dan ekuitas) bertujuan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan (value of the firm).

Struktur modal yang optimal suatu perusahaan adalah kombinasi dari hutang dan ekuitas (sumber eksternal) yang memaksimalkan harga saham perusahaan.

Pada saat tertentu, manajemen perusahaan menetapkan struktur modal yang ditargetkan, yang mungkin merupakan struktur yang optimal, meskipun target tersebut dapat berubah dari waktu ke waktu. Sejumlah faktor mempengaruhi keputusan mengenai struktur modal perusahaan, seperti stabilitas penjualan, struktur aktiva, leverage operasi, peluang pertumbuhan, tingkat profitabilitas, pajak penghasilan, tindakan manajemen, dan sebagainya. Keputusan untuk memilih sumber pembiayaan merupakan keputusan bidang keuangan yang paling tinggi bagi perusahaan. Kebutuhan dana untuk pengeluaran operasional (revenue expenditure) dibiayai dengan sumber dana jangka pendek. Dana yang akan dikeluarkan ini diharapkan dapat kembali dalam jangka waktu yang relatif pendek (kurang dari satu tahun) melalui hasil penjualan. Sementara itu, kebutuhan dana untuk pengeluaran kapital (capital expenditure) dibiayai dengan sumber dana jangka panjang seperti hutang jangka panjang, saham (baik saham biasa atau saham preferen), obligasi dan laba ditahan yang dilakukan oleh perusahaan akan membentuk struktur modal perusahaan.

**Tabel 1.1**

Data Struktur Aset dan Profitabilitas terhadap Struktur Modal perusahaan Sektor Bangunan Property, Real Estate, dan Building Construction Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2018-2020, sebagai berikut:

No.	Nama/Kode Perusahaan	Tahun	Struktur Aset	Profitabilitas (ROA)	Struktur Modal (DAR)
1	ARMY	2018	0.00154	0.03740	0.21188
		2019	0.00154	0.03740	0.21188
		2020	0.00289	0.00276	0.19541
2	BSDE	2018	0.01298	0.03266	0.41869
		2019	0.01160	0.05749	0.38383
		2020	0.00961	0.00799	0.43363
3	CITY	2018	0.00616	0.09531	0.16230
		2019	0.00552	0.03450	0.12206
		2020	0.00474	0.06884	0.08452
4	CTRA	2018	0.09081	0.03799	0.51459
		2019	0.08534	0.03545	0.50930
		2020	0.06611	0.03492	0.55528
5	DILD	2018	0.01666	0.01365	0.54165
		2019	0.01576	0.02955	510.41294
		2020	0.01359	0.00439	0.61474
6	DMAS	2018	0.04171	0.06618	0.04154
		2019	0.04065	0.17532	0.14720
		2020	0.04302	0.19972	0.18130
7	DUTI	2018	0.02508	0.08911	0.25532
		2019	0.02210	0.09356	0.23190
		2020	0.01980	0.04642	0.24891
8	GPRA	2018	0.02766	0.03282	0.29577
		2019	0.03824	0.05133	0.53272
		2020	0.02223	0.02012	0.39026
9	JRPT	2018	0.01268	0.09958	0.36503
		2019	0.01344	0.09290	0.33699
		2020	0.01407	0.08827	0.31411
10	KIJA	2018	0.19072	0.00569	0.48637
		2019	0.17570	0.01158	0.48238
		2020	0.16670	0.00371	0.48687
11	MKPI	2018	0.55206	0.14534	0.25350

		2019	0.60975	0.08448	0.24352
		2020	0.65001	0.03032	0.26442
12	MTLA	2018	0.07050	0.09766	0.33793
		2019	0.06307	0.07984	0.36964
		2020	0.08299	0.04826	0.31278
13	POLI	2018	0.35247	0.04313	0.87063
		2019	0.23981	0.02350	0.27948
		2020	0.21319	0.00705	0.31560
14	POLL	2018	0.00344	0.04652	0.56901
		2019	0.00256	0.03130	0.60482
		2020	0.00183	0.01234	0.78886
15	PPRO	2018	0.13169	0.03015	0.64684
		2019	0.12673	0.01843	0.68725
		2020	0.14500	0.00572	0.75554
16	PWON	2018	0.06926	0.11300	0.38798
		2019	0.07955	0.12415	0.30655
		2020	0.08901	0.04230	0.33486
17	RDTX	2018	0.07392	1.25493	1.00000
		2019	0.00573	0.08326	0.09696
		2020	0.00456	0.07946	0.07890
18	SMDM	2018	0.09537	0.02703	0.19190
		2019	0.09045	0.02283	0.18346
		2020	0.08547	0.00584	0.17299
19	SMRA	2018	0.01617	0.02964	0.61112
		2019	0.01384	0.02508	0.61331
		2020	0.01331	0.00987	0.63544
20	URBN	2018	0.00000	0.02849	0.33365
		2019	0.01232	0.05102	0.45817
		2020	0.00676	0.02519	0.47029

Sumber: [www.idx.com](http://www.idx.com) (Data Diolah)

Berdasarkan dari tabel 1.1 menunjukkan bahwa struktur modal perusahaan memiliki fluktuasi dari tahun 2018 ke tahun 2020. Perusahaan yang sebagian besar mengalami penurunan secara drastis dalam kurun waktu tertentu untuk struktur aset yaitu ARMY, CTRA, POLL, POLI, dan RDTX. Perusahaan yang mengalami peningkatan dari kurun waktu tertentu yaitu MKPI, perusahaan akan

mengalami peningkatan drastis yang akan berdampak pada berkurangnya kemampuan perusahaan untuk mempertahankan posisi utamanya. Semakin besar struktur aset, maka struktur modal perusahaan akan yang berasal dari hutang akan semakin meningkat akan banyak aset suatu perusahaan dan akan semakin banyak agunan aset yang di tanggung oleh perusahaan.

Perusahaan yang sebagian besar mengalami penurunan dan peningkatan secara drastis dalam kurun waktu tertentu untuk ROA yaitu ARMY, BSDE, DILD DUTI, KIJA, MKPI, MTLA, POLI, POLL, PWON dan RDTX. Dan perusahaan yang mengalami peningkatan dari tahun ke tahun yaitu DMAS. Hal ini disebabkan oleh peningkatan jumlah ekuitas dan persaingan industri property, real estate dan building construction dikarenakan kebutuhan perusahaan semakin bertambah serta perkembangan perusahaan semakin pesat yaitu dengan bertambahnya jumlah perusahaan di bidang property, real estate dan building construction setiap tahunnya.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik ingin meneliti mengenai **"PENGARUH STRUKTUR ASET, DAN PROFITABILITAS TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN SEKTOR BANGUNAN PROPERTY, REAL ESTATE, DAN BUILDING CONSTUCTION YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (Tahun 2018-2020)"**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan penelitian yang telah diperoleh, maka peneliti dengan ini mengidentifikasikan masalah sebagai berikut:



- a. Adanya perusahaan bangunan property, real estate dan building construction yang mengalami fluktuasi terhadap struktur modal dari tahun 2018-2020
- b. Adanya perusahaan yang melebihi dan hampir mendekati jumlah modal pada nilai struktur modal atau Debt To Equity Ratio (DER) yang akan berdampak pada berkurangnya kemampuan perusahaan untuk mempertahankan posisi usahanya.

### **1.3 Batasan dan Rumusan Masalah**

#### **1.3.1 Batasan Rumusan Masalah**

Mengingat keterbatasan kemampuan atas pengetahuan dan waktu, untuk memperjelas penelitian ini dan agar tidak menyimpang dari yang tidak di harapkan, maka dengan ini peneliti membatasi masalah ini tentang Pengaruh Struktur Aset, Profitabilitas terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Bangunan Property, Real Estate Dan Building Contruction. Dan data yang di ambil pada Tahun 2018-2020

#### **1.3.2 Rumusan Masalah**

- a. Apakah struktur aset berpengaruh terhadap struktur modal Perusahaan Bangunan Property, Real Estate Dan Building Contruction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020?
- b. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal Perusahaan Bangunan Property, Real Estate Dan Building Contruction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020?

- c. Apakah struktur aset dan profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal Perusahaan Bangunan Property, Real Estate Dan Building Construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui pengaruh struktur aset terhadap struktur modal perusahaan bangunan property, real estate dan building construction tahun 2018-2020.
- b. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan bangunan property, real estate dan building construction tahun 2018-2020.
- c. Untuk mengetahui pengaruh struktur aset dan profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan bangunan property, real estate dan building construction tahun 2018-2020.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat digunakan perusahaan terutama oleh pihak manajemen sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan besarnya dana pada perusahaan, baik dari sumbernya, dari hutang maupun dari modal perusahaan itu sendiri untuk membiayai aktiva operasional perusahaan.

- b. Bagi Akademis

Penelitian diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran serta dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya mengenai struktur modal.

c. Bagi Penulis

Penelitian ini berguna bagi peneliti sebagai sarana mengembangkan dan mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh selama kuliah khususnya mengenai struktur perusahaan.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1 Struktur Aset**

###### **2.1.1.1 Pengertian Struktur Aset**

Struktur aset. Menurut Delcoure (2013) menyatakan bahwa struktur aset merupakan variabel yang mencerminkan seberapa besar aset tetap mendominasi komposisi kekayaan yang dimiliki perusahaan. Struktur aset merupakan sebahagian jumlah aset yang dapat dijadikan jaminan yang diukur dengan membandingkan antara aset tetap dengan total aset (Sari dan Haryanto, 2013:6). Struktur aset adalah komposisi relatif aset tetap yang dimiliki oleh perusahaan terhadap total aset. Saat perusahaan memiliki aset yang besar diharapkan hasil operasional yang dihasilkan juga semakin besar.

Menurut Sunyoto (2013:26) pengertian Aktiva atau aset adalah bentuk dari penanaman modal perusahaan. Bentuknya dapat berupa harta kekayaan atau hak atas kekayaan atau jasa yang dimiliki oleh perusahaan yang bersangkutan. Aset yang ditampilkan pada laporan keuangan perusahaan akan meyakinkan pihak kreditur, sehingga akan memudahkan pihak kreditur untuk menilai kinerja perusahaan dan perusahaan tersebut kemungkinan dengan mudah mendapatkan pinjaman. Aset dalam perusahaan tidak sepenuhnya milik perusahaan itu sendiri, melainkan ada beberapa aset yang dimiliki oleh perusahaan lain. Contohnya adalah saham yang termasuk dalam aset lancar, dimana besarnya saham akan mempengaruhi presentase kepemilikan dalam stuktur kepemilikan perusahaan.

Menurut Syamsuddin (2013:9) Struktur aset adalah alokasi untuk masing-masing komponen aset mempunyai pengertian “berapa jumlah rupiah” yang harus dialokasikan untuk masing-masing komponen aktiva baik dalam aset lancar maupun aset tetap.

Menurut Riyanto (2013:22) struktur aset juga disebut struktur aktiva atau struktur kekayaan adalah perimbangan atau perbandingan baik dalam artian absolut maupun dalam artian relatif antara aset lancar dengan aset tetap. Sedangkan, Menurut Lukman Samsuddin (2013) Struktur aset adalah aset lancar maupun aset tetap. Jadi struktur aset adalah rasio yang menggambarkan aset tetap milik perusahaan dengan total aset perusahaan dan mempunyai peran penting dalam proses pendanaan.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa struktur aset merupakan perbandingan antara aset tetap dan total aset. Segala sumber daya dan harta yang dimiliki perusahaan untuk digunakan dalam operasinya.

#### **2.1.1.2 Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Aset**

Struktur aset merupakan cerminan kekayaan yang dimiliki perusahaan, ini semua dapat dilihat baik dari aktiva lancar maupun hutang lancar. Namun Struktur aset lebih menilai kepada seberapa besar aset tetap perusahaan dalam mendominasi komposisi atau aset perusahaan. Sehingga diartikan bahwa faktor-faktor yang membentuk aset tetap akan mempengaruhi besar aktiva perusahaan.

Adapun faktor pembentuk aset tetap menurut Hery (2012, hal.118) menyatakan bahwa: "Dalam beberapa kasus, perusahaan juga dapat melakukan

investasi jangka panjang dalam bentuk aset tetap, seperti tanah, yang dibeli kegiatan operasi bisnis, melainkan untuk tujuan spekulasi (investasi)"

Sedangkan menurut Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti (2012, hal.6) menyatakan bahwa: "Dana yang diperoleh kemudian diinvestasikan pada berbagai aktiva perusahaan, untuk mendanai kegiatan perusahaan. Kegiatan memperoleh dana berarti perusahaan menerbitkan aset financial (seperti saham dan obligasi). Maka kegiatan menanamkan dana mengakibatkan perusahaan memiliki aktiva riil (seperti tanah, mesin, persediaan, merk dagang, dan sebagainya)"

Dari teori-teori diatas dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi struktur aset adalah tergantung dari kegiatan dan aktivitas investasi yang dilakukan oleh perusahaan.

### **2.1.1.3 Metode Pengukuran Struktur Aset**

Adapun Perhitungan Struktur Aset dapat dilakukan dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Struktur Aset} = \frac{\text{Aset Tetap}}{\text{Total Aset}}$$

Perusahaan yang mempunyai aset tetap jangka panjang lebih besar, maka perusahaan tersebut akan banyak menggunakan hutang hipotik jangka panjang, dengan harapan aset tersebut dapat digunakan untuk menutup utangnya. Sebaliknya perusahaan yang sebagian besar aset yang dimilikinya berupa piutang dan persediaan barang yang nilainya sangat tergantung pada kelanggengan tingkat profitabilitas masing-masing perusahaan, tidak begitu tergantung pada

pembiayaan utang jangka panjang dan lebih tergantung pada pembiayaan jangka pendek.

## **2.1.2 Profitabilitas**

### **2.1.2.1 Pengertian Profitabilitas**

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba pada periode tertentu. Laba sering kali menjadi salah satu ukuran kinerja perusahaan, di mana ketika perusahaan memiliki laba yang tinggi berarti kinerjanya baik dan sebaliknya. Laba perusahaan selain merupakan indikator kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban bagi para penyandang dananya juga merupakan elemen dalam penciptaan nilai perusahaan yang menunjukkan prospek perusahaan di masa yang akan datang. Laba juga sering dibandingkan dengan kondisi keuangan lainnya, seperti penjualan, aktiva, dan ekuitas. Perbandingan ini sering disebut rasio profitabilitas (Horne dan Wachowcz, 2013)

Profitabilitas dapat diproduksi melalui *Return on Asset* (ROA) adalah rasio laba bersih setelah pajak terhadap modal sendiri. Sebagai ukuran profitabilitas perusahaan. Maksud dari definisi ROA menurut Irham Fahmi (2013:140) tersebut adalah bahwa rasio ini melihat sejauh mana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan yang diharapkan. Dan investasi tersebut sebenarnya sama dengan aset perusahaan yang ditanamkan atau ditempatkan.

### **2.1.2.2 Faktor-faktor yang mempengaruhi Profitabilitas**

Menurut (Brigham & Houston, 2012), faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah:

a. Rasio Likuiditas

Rasio Likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya.

b. Rasio Manajemen Aset

Rasio yang mengukur seberapa efektif sebuah perusahaan mengelola asetnya. Rasio manajemen aset dapat diukur dengan rasio perputaran piutang usaha, perputaran persediaan, perputaran modal kerja, perputaran aset tetap dan perputaran total aset.

c. Rasio Manajemen Keuangan

Rasio Manajemen Utang digunakan untuk mengetahui sampai sejauh mana perusahaan menggunakan pendanaan melalui hutang.

### 2.1.2.2 Metode Pengukuran Profitabilitas

Menurut Kasmir, (2012:201) *Return on Asset* (ROA) adalah rasio yang menunjukkan hasil (return) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Rasio ini dihitung dengan membagi laba bersih dengan total aktiva. Semakin besar rasio ini semakin baik, karena apabila ROA meningkat maka profitabilitas perusahaan juga meningkat yang artinya kinerja perusahaan semakin baik bagi pemilik maupun investor (pemegang obligasi dan saham) dalam keseluruhan aset yang ditanamkan. Rasio profitabilitas yang menjadi fokus dalam penelitian ini ada *Return on Asset* (ROA) dan standar Rasio Industrinya adalah 30% atau sama dengan 0,3. Rumus untuk mencari rasio ini menurut Kasmir (2013) adalah sebagai berikut:

$$\text{Return on Asset (ROA)} = \frac{\text{Laba Bersih setelah pajak}}{\text{Total Asset}}$$



### 2.1.3 Struktur Modal

#### 2.1.3.1 Arti dan Konsep Struktur Modal

Istilah 'struktur' berarti pengaturan berbagai bagian. Jadi struktur modal berarti pengaturan modal dari sumber yang berbeda sehingga dana jangka panjang yang dibutuhkan untuk bisnis dapat dibangkitkan.

Dengan demikian, struktur modal mengacu pada proporsi atau kombinasi modal saham ekuitas, modal saham preferen, surat utang, pinjaman jangka panjang, laba ditahan dan sumber dana jangka panjang lainnya dalam jumlah total modal yang harus dikumpulkan perusahaan untuk menjalankan usaha bisnisnya.

Struktur Modal (*Capital Structure*) adalah perbandingan atau perimbangan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh perbandingan hutang jangka panjang terhadap modal sendiri atau ekuitas (Harjito & Martono 2013, hlm.256). Struktur modal (DAR) ditentukan dengan menilai utang dengan total asset (Kasmir, 2013).

Beberapa definisi struktur modal yang diberikan oleh ahli keuangan:

“Struktur modal perusahaan mengacu pada susunan kapitalisasinya dan itu mencakup semua sumber daya modal jangka panjang yaitu, pinjaman, cadangan, saham dan boligasi.”-Gerstenberg

“Struktur modal adalah kombinasi sekuritas utang dan ekuitas yang terdiri dari pembiayaan perusahaan atas asetnya.”-John J.Hampton.

“Struktur modal mengacu padacampuran sumber dana jangka panjang, seperti, surat utang, utang jangka panjang, modal saham preferen dan modal saham ekuitas termasuk cadangan dan surplus.”-I.M.Pandey

Struktur modal disebut sebagai rasio berbagai jenis sekuritas yang diajukan oleh perusahaan sebagai keuangan jangka panjang. Struktur modal melibatkan dua keputusan.

Jenis surat berharga yang akan diterbitkan adalah saham ekuitas, saham preferen dan pinjaman jangka panjang (Debenture). Rasio relatif sekuritas dapat ditentukan dengan proses capital gearing. Atas dasar ini, perusahaan dibagi menjadi dua.

- a. Perusahaan yang sangat diarahkan.

Perusahaan-perusahaan yang proporsi kapitalisasi ekuitasnya kecil.

- b. Perusahaan yang diarahkan rendah .

Perusahaan-perusahaan yang modal ekuitasnya mendominasi total kapitalisnya.

### **2.1.3.2 Pentingnya Struktur Modal**

Pentingnya atau Signifikansi Struktur Modal:

- a. Peningkatan nilai perusahaan:

Struktur modal perusahaan yang sehat membantu meningkatkan harga pasar saham dan sekuritas yang pada gilirannya mengarah pada peningkatan nilai perusahaan.

- b. Pemanfaatan dana yang tersedia:

Struktur permodalan yang baik memungkinkan perusahaan bisnis untuk memanfaatkan dana yang tersedia sepenuhnya. Struktur modal yang dirancang dengan baik memastikan penentuan kebutuhan keuangan perusahaan dan mengumpulkan dana dalam proporsi tersebut dari berbagai

sumber untuk memanfaatkan sebaik mungkin. Struktur modal yang sehat melindungi perusahaan bisnis dari kapitalisasi yang berlebihan dan kapitalisasi yang kurang.

c. Maksimalisasi pengembalian:

Struktur modal yang sehat memungkinkan manajemen untuk meningkatkan keuntungan perusahaan dalam bentuk pengembalian yang lebih tinggi kepada pemegang saham ekuitas yang peningkatan laba persaham. Hal ini dapat dilakukan dengan mekanisme trading on equity yaitu mengacu pada peningkatan proporsi modal utang dan struktur modal yang merupakan sumber yang digunakan (yaitu, dana pemegang saham + pinjaman jangka panjang) melebihi tingkat bunga tetap yang dibayarkan kepada pemegang utang, perusahaan dikatakan melakukan perdagangan ekuitas.

d. Meminimalkan biaya modal:

Struktur modal yang sehat dari setiap perusahaan bisnis memaksimalkan kekayaan pemegang saham melalui minimalisasi biaya modal secara keseluruhan. Hal ini juga dapat dilakukan dengan memasukkan modal utang jangka panjang ke dalam struktur modal karena biaya modal utang lebih rendah daripada biaya ekuitas atau modal saham preferen karena bunga utang dapat dikurangkan dari pajak.

e. Posisi solvabilitas atau likuiditas:

Struktur modal yang sehat tidak pernah memungkinkan perusahaan bisnis untuk melakukan banyak peningkatan modal utang karena, pada saat

pendapatan yang buruk, solvabilitas terganggu untuk pembayaran bunga wajib kepada pemasok utang.

f. Fleksibilitas:

Struktur modal yang sehat memberikan ruang untuk ekspansi atau pengurangan modal utang sehingga, sesuai dengan kondisi yang berubah, penyesuaian modal dapat dilakukan.

g. Pengendalian yang tidak terganggu:

Struktur modal yang baik tidak memungkinkan kontrol pemegang saham ekuitas atas bisnis menjadi terdilusi.

h. Meminimalkan risiko keuangan:

Jika komponen utang meningkat dalam struktur modal perusahaan, risiko keuangan (yaitu, pembayaran biaya bunga tetap dan pembayaran kembali jumlah pokok utang pada waktunya) juga akan meningkat. Struktur modal yang sehat melindungi perusahaan bisnis dari risiko keuangan seperti melalui campuran utang dan ekuitas yang bijaksana dalam struktur modal.

(KP, 2008)

### **2.1.3.3 Faktor yang mempengaruhi Struktur Modal**

Faktor yang mempengaruhi keputusan struktur modal sebagai berikut:

a. Risiko Kebangkrutan Kas

Risiko kebangkrutan kas muncul karena kegagalan membayar kewajiban bunga tetap. Umumnya, proporsi hutang yang lebih tinggi dalam struktur modal memaksa perusahaan untuk membayar tingkat bunga yang lebih tinggi atas hutang terlepas dari fakta bahwa dana tersedia

atau tidak. Tidak dibayarnya biaya bunga dan jumlah pokok pada waktunya menuntut likuidasi perusahaan.

b. Biaya Modal

Biaya modal berarti biaya untuk memperoleh modal dari berbagai sumber dana. Ini adalah harga yang harus dibayar untuk menggunakan modal. Perusahaan bisnis harus menghasilkan pendapatan yang cukup untuk memenuhi biaya modal dan membiayai pertumbuhannya dimasa depan. Manjer keuangan harus mempertimbangkan biaya setiap sumber dana saat merancang struktur modal perusahaan.

c. Kontrol

Pertimbangan mempertahankan kendali bisnis merupakan faktor penting dalam keputusan struktur modal. Jika pemegang saham ekuitas yang ada tidak suka mencairkan kontrol, mereka mungkin lebih memilih modal hutang daripada modal ekuitas, karena yang pertama tidak memiliki harga suara.

d. Kebijakan Pemerintah

Struktur permodalan dipengaruhi oleh kebijakan Pemerintah, aturan dan regulasi SEBI dan kebijakan pinjaman lembaga keuangan yang mengubah pola keuangan perusahaan secara total. Kebijakan moneter dan fiskal Pemerintah juga akan mempengaruhi keputusan struktur permodalan.

e. Ukuran Perusahaan

Ketersediaan dana sangat dipengaruhi oleh ukuran perusahaan. Sebuah perusahaan kecil merasa sulit untuk meningkatkan modal hutang. Persyaratan surat hutang dan pinjaman jangka panjang kurang menguntungkan bagi perusahaan semacam itu. Perusahaan kecil harus lebih bergantung pada saham equitas dan laba ditahan.

f. Fleksibilitas

Struktur modal perusahaan harus sedemikian rupa sehingga dapat mengumpulkan dana sesuai kebutuhan. Fleksibilitas memberikan ruang untuk ekspansi, baik dalam hal dampak yang lebih rendah pada biaya dan tanpa peningkatan profil yang signifikan.

#### 2.1.3.4 Rumus Struktur Modal

Pengukuran struktur modal menurut Sjahrial dan Purba (2013, hal 37) dapat dijelaskan sebagai berikut:

Rasio Total Hutang Terhadap Total Asset (*Debt to Asset Ratio*)/*DAR*), rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah asset perusahaan dibiayai dengan hutang. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin besar jumlah modal pinjaman yang digunakan untuk investasi pada asset guna menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Rata-rata standar industri untuk *Debt to Asset Ratio* (*DAR*) adalah 35% atau sama dengan 0,35. Rasio ini dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Debt to Asset Ratio (DAR)} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Asset}}$$

## 2.2 Penelitian Terdahulu.

Adapun untuk sebagai acuan dari hasil penelitian ini dikemukakan hasil-hasil yang dilaksanakan sebelumnya yaitu:

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Penelitian	Judul	Variabel Penelitian	Metode Penelitian	Hasil
1	Ahmad Tanzil Azizi (2018)	Pengaruh Struktur Aset dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal pada perusahaan Logam dan Alumunium yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Struktur Aset X1, Pertumbuhan Penjualan X2, dan Struktur Modal (Y)	Regresi Linier Berganda.	Menunjukkan bahwa Variabel struktur aset memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal, sedangkan pertumbuhan penjualan tidak memiliki pengaruh dan signifikan terhadap struktur modal.
2	Muhammad Indra Gunawan (2018)	Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aktiva dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur	Profitabilitas X1, Struktur Aktiva X2, Ukuran Perusahaan X3	Regresi Linier Berganda	Menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Struktur Modal,

		Modal pada perusahaan Manufaktur Sektor Industri Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2016	dan Struktur Modal (Y)		sedangkan Struktur Aktiva berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Struktur Modal.
3	Dwita Ferina (2020)	Pengaruh Profitabilitas dan Struktur Aktiva terhadap Struktur Modal pada perusahaan Manufaktur Berbasis Syariah di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019	Profitabilitas (X1), Struktur Aktiva (X2), dan Struktur Modal (Y)	Regresi Linier Berganda	Menunjukkan bahwa Profitabilitas dan Struktur Aktiva berpengaruh positif terhadap struktur modal.
4	Hasa Nurrohim KP (2008)	Pengaruh Profitabilitas, Fixed Asset Ratio,	Profitabilitas (X1), Fixed Asset Ratio	Regresi Linier Berganda	Menunjukkan variabel Profitabilitas, Fixed Aset Ratio, Kontrol



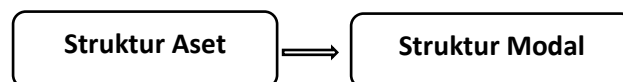
		Kontrol Kepemilikan dan Struktur Aktiva terhadap Struktur Modal pada perusahaan Manufaktur di Indonesia	(X2), Kontrol Kepemilikan, dan Struktur Aktiva (Y)		Kepemilikan, Struktur Aktiva berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, dan secara parsial/individual hanya Profitabilitas dan Kontrol Kepemilikan yang berpengaruh secara signifikan. Sedangkan Fixed Aset Ratio dan Struktur Aktiva tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.
5	Ony dan Yana (2020)	Pengaruh Struktur Aset, Profitabilitas, dan Keputusan Investasi terhadap Struktur Modal pada perusahaan Kosmetik dan Keperluan Rumah Tangga yang	Struktur Aset (X1), Profitabilitas (X2), Keputusan Investasi, dan Struktur Modal (Y)	Regresi Linier Berganda	Hasil penelitian variabel struktur aset secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, dan profitabilitas secara parsial berpengaruh signifikan terhadap struktur modal,

		terdaftar di Bursa Efek Indonesia			sedangkan keputusan investasi secara parsial berpengaruh tidak signifikan terhadap struktur modal.
--	--	-----------------------------------	--	--	--

### 2.3 Kerangka Konseptual

#### a. Pengaruh Struktur Aset Terhadap Struktur Modal.

Struktur aset menentukan seberapa besar alokasi dana untuk masing-masing komponen aset lancar dan aset tetap. Struktur aset yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mempunyai aset tetap yang berlimpah, aset tetap yang berlimpah ini dapat dimanfaatkan oleh perusahaan sebagai jaminan untuk memperoleh hutang. Sehingga perusahaan dengan struktur aset yang tinggi mempunyai kemudahan dalam berhutang dibanding dengan perusahaan dengan struktur aset rendah.



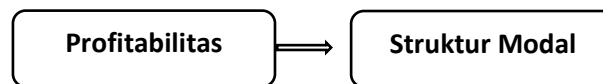
Gambar II.1

Pengaruh Struktur Aset terhadap Struktur Modal

#### b. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal

Profitabilitas merupakan salah satu yang sangat penting dalam penentuan struktur modal dalam sebuah perusahaan, karena perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi pada suatu perusahaan berarti tinggi pula

efisiensi penggunaan modal yang digunakan oleh perusahaan tersebut, maka setiap perusahaan akan berusaha untuk meningkatkan profitabilitasnya, karena semakin tinggi probitabilitas suatu perusahaan maka kelangsungan hidup perusahaan tersebut akan terjamin. Perusahaan akan lebih menggunakan modalnya sendiri dibanding dengan menggunakan utang, karena perusahaan tidak akan dibebankan untuk membayar bunga dari utang tersebut dan laba yang ditahan tinggi sudah memadai untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan, maka dari itu profitabilitas berpengaruh juga dalam struktur modal perusahaan.

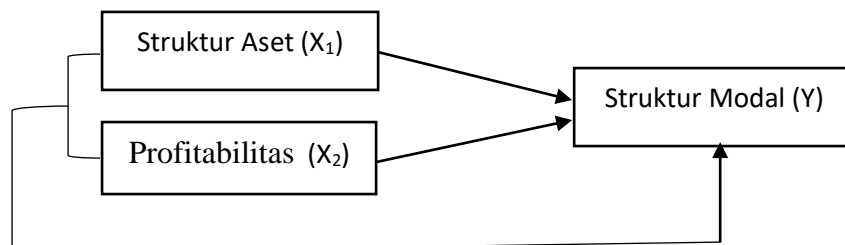


Gambar II.2

Pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal

### c. Pengaruh Struktur Aset dan Profitabilitas terhadap Struktur Modal

Berdasarkan faktor-faktor yang memiliki pengaruh terhadap struktur modal, maka paradigma penelitian ini ditunjukkan oleh gambar berikut:



Gambar II.3 :

Pengaruh Struktur Aset dan Profitabilitas terhadap Struktur Modal

## 2.4 Hipotesis

Hipotesis adalah jawaban sementara terhadap masalah yang bersifat praduga karena masih harus dibuktikan kebenarannya. Dugaan jawaban tersebut

merupakan kebenaran yang bersifat sementara, yang akan diuji kebenarannya dengan data yang dikumpulkan melalui penelitian.

Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah:

a. Ho : tidak terdapat pengaruh struktur aset terhadap struktur modal perusahaan bangunan property, real estate dan building construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Ha : terdapat pengaruh struktur aset terhadap struktur modal perusahaan bangunan property, real estate dan building construction yang terdaftar Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

b. Ho : tidak terdapat pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan bangunan property, real estate dan building construction yang terdaftar Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Ha : terdapat pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan bangunan property, real estate dan building construction yang terdaftar Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

c. Ho : tidak terdapat pengaruh struktur aset dan profitabilitas struktur modal perusahaan bangunan property, real estate dan building construction yang terdaftar Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Ha : terdapat pengaruh struktur aset dan profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan bangunan property, real estate dan building construction yang terdaftar Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.