

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

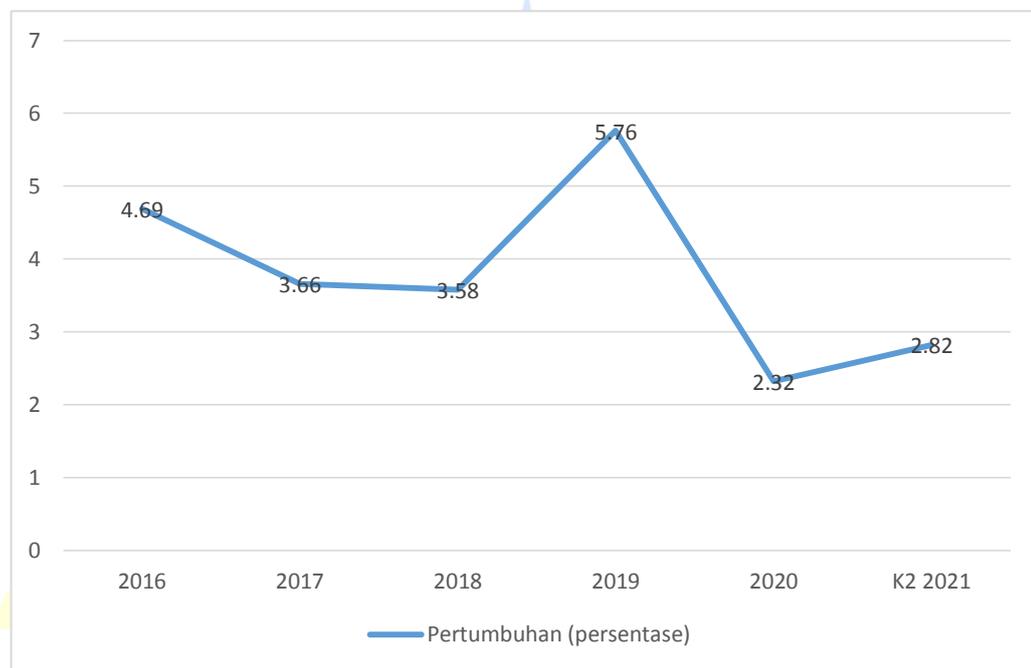
### **1.1. Latar Belakang**

Perusahaan properti real estate merupakan investasi yang bergerak di bidang kepemilikan aset, sedangkan real estate seluruh rangkaian proses pengadaan, penyediaan, pengelolaan dan pembangunan gedung di atas tanah. Sektor properti real estate adalah salah satu industri yang dijadikan indikator untuk mengetahui tingkat pertumbuhan dan kesehatan ekonomi suatu negara.

Perusahaan sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor perusahaan yang sulit diprediksi dan beresiko tinggi, terlebih lagi jika berlangsung pada kondisi negara berkembang seperti naik turunnya perekonomian Indonesia yang memiliki frekuensi yang cukup besar. Dengan adanya hal tersebut, muncul fenomena pada sektor properti real estate, yang pertama adanya pembangunan perumahan baru, apartemen, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan yang semakin meningkat, hal tersebut membuat para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya untuk masa mendatang yang akan menjadi prospek yang baik bagi investor.

Kedua karena adanya penurunan kinerja sektor properti dan real estate membuat perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor tersebut mengalami penurunan laba sehingga transaksinya pun masih belum bisa mengalahkan transaksi perdagangan saham sektor lainnya seperti pada sektor keuangan (<https://pintarsaham.id/daftar-perusahaan-real-estate-dan-property-yang-terdaftar/>).

Penurunan laba yang terjadi cukup signifikan dalam beberapa tahun terakhir tersebut dibuktikan dalam data pertumbuhan sektor properti dan real estate yang terlihat digambar 1.1 di bawah ini:



Gambar 1.1 Pertumbuhan Sektor Properti dan Real Estate Periode 2016-2021

Sumber: Badan Pusat Statistik, diolah (2022)

Berdasarkan pada gambar 1.1 diatas dapat diketahui bahwa pertumbuhan di sektor properti dan *real estate* cenderung bergerak dengan lambat dari tahun 2016 - 2021, dapat dilihat bahwa pada tahun 2017 sampai tahun 2018 secara perlahan perusahaan sektor properti mengalami penurunan. Hal ini dikarenakan adanya pengetatan kredit properti, dan kebijakan pemerintah mengeluarkan rasio *loan to value/LTV* yang tinggi sehingga membuat para pelaku properti terutama para spekulan harus ekstra berhati-hati (Menurut Fandi Wira, 2021). Pada tahun 2019 mengalami peningkatan yang cukup signifikan dari tahun sebelumnya, hal ini dikarenakan pada tahun 2018 pelonggaran kredit properti / LTV yang

dilakukan oleh pemerintah, bersamaan pelonggaran LTV juga di cantumkan *Down Payment / DP* nya sebagai berikut : untuk rumah pertama sebesar 15%, rumah kedua sebesar 20%, dan untuk rumah ketiga sebesar 25%. Sedangkan pada tahun 2020 indeks properti mengalami penurunan yang cukup besar disebabkan oleh pandemi yang terjadi pada tahun 2019. Pemulihan sektor properti sebenarnya baru terjadi setelah tahun 2021 yang tumbuh sebesar 2,78% sampai 2,81% secara tahunan (<https://www.cnbcindonesia.com>). Sementara laju pemulihan sektor ini di tahun 2022 dipandang akan lebih kencang di banding kurun waktu tahun-tahun terakhir, akibat meningkatnya optimisme terkait perbaikan kondisi ekonomi.

Lemahnya pertumbuhan pada sektor properti dan *real estate* membuat perusahaan dalam sektor ini perlu memperhatikan struktur modalnya agar mampu membiayai kebutuhan investasi perusahaan. Struktur modal merupakan suatu hal yang penting bagi perusahaan properti dan *real estate* dikarenakan perusahaan properti dan *real estate* cenderung melakukan banyak investasi pada aktiva tetap seperti tanah dan gedung, sehingga memerlukan modal yang cukup besar dan perlu Struktur Modal yang optimal.

Riyanto (2015:209) Sumber pendanaan atau penawaran modal diperoleh dari dua sumber yaitu sumber internal dan sumber eksternal. sumber internal adalah dana yang dibentuk atau diperoleh dari hasil kegiatan operasional di dalam perusahaan, seperti dana jangka panjang perusahaan yaitu saham, laba ditahan dan akumulasi penyusutan. Sedangkan sumber dana eksternal merupakan sumber dana yang berasal dari luar perusahaan yang didapat dari utang. apabila perusahaan menggunakan dana eksternal atau utang dalam jumlah besar maka akan

meningkatkan biaya utang yang ditanggung oleh perusahaan dan pemegang saham yang dapat menyebabkan jatuh bangkrut. maka dari itu perusahaan perlu menentukan struktur modal yang digunakan apakah akan dipenuhi dari modal internal atau modal eksternal perusahaan.

Halim (2015:81) Mendefinisikan struktur modal adalah perbandingan antara total utang atau modal asing dengan modal sendiri. Struktur modal juga dapat diartikan sebagai perimbangan atau perbandingan antara jumlah utang jangka panjang dengan modal sendiri (Riyanto,2015:22). Pendanaan yang efisien akan terjadi bila perusahaan mempunyai struktur modal yang optimal. Perusahaan yang memiliki struktur modal optimal akan meningkatkan nilai saham dan menghasilkan tingkat pengembalian yang optimal pula, sehingga bukan pihak perusahaan saja yang mendapatkan keuntungan akan tetapi pemegang saham pun ikut mendapatkan keuntungan.

Dalam menentukan sebuah struktur modal yang optimal untuk sebuah perusahaan tentu saja akan dipengaruhi oleh beberapa faktor. Menurut Brigham dan Houston (2011:188), faktor-faktor yang dapat mempengaruhi struktur yaitu stabilitas penjualan, struktur aset, leverage operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, kendali, sikap manajemen, sikap pemberi pinjaman dan lembaga penerbit, kondisi pasar, kondisi internal, dan fleksibilitas keuangan perusahaan. Dalam penelitian ini membahas beberapa faktor internal yang mempengaruhi struktur modal yaitu ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, pertumbuhan penjualan dan profitabilitas.

Ukuran perusahaan merupakan ukuran yang menggambarkan suatu besar kecilnya perusahaan yang mana perusahaan besar akan lebih mudah mendapatkan pinjaman yang cukup besar dibandingkan dengan perusahaan kecil (Lilia dkk. 2020) dalam (Fahmi L. Z., 2017). Perusahaan besar akan lebih mudah mendapatkan suatu pinjaman jika dibandingkan dengan perusahaan kecil. Semakin besar ukuran perusahaan, maka akan semakin mudah mendapatkan modal eksternal dalam jumlah yang besar terutama dalam bentuk hutang. Dengan kata lain, besar kecilnya ukuran dalam suatu perusahaan secara langsung berpengaruh terhadap kebijakan struktur modal perusahaan (Andika dan Sedana 2019).

Pertumbuhan aset merupakan aktiva yang digunakan untuk aktivitas operasional perusahaan disebut aset (Martono dan Harjito, 2013). Semakin besar suatu aset perusahaan, maka semakin besar pula hasil operasional yang dihasilkan oleh sebuah perusahaan. Pertumbuhan aset yang diikuti oleh hasil peningkatan operasional akan semakin menambah kepercayaan pihak luar terhadap suatu perusahaan (Cindy dan Mahargiono 2020). Pertumbuhan perusahaan merupakan kondisi dimana perusahaan mampu untuk meningkatkan ukuran perusahaan yang dapat dilihat dari adanya peningkatan aset. Pertumbuhan perusahaan termasuk salah satu faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal. Apabila perusahaan ingin melakukan pengembangan usaha, perusahaan akan cenderung menambah jumlah aset untuk menunjang pengembangan usaha sehingga membutuhkan dana untuk mencapai tujuan tersebut (Mulyasri dan Subowo 2020) dalam (Maryanti, 2016).

Pertumbuhan penjualan merupakan peluang pertumbuhan yang dimiliki perusahaan dimasa mendatang untuk mengembangkan perusahaannya, perusahaan dapat melihat peluang yang akan didapatkan dimasa yang mendatang dengan melihat peluang dari pertumbuhan penjualan (Septiana, Hakim, dan Abbas 2021). Perusahaan dengan pertumbuhan penjualannya pesat cenderung lebih banyak menggunakan hutang jangka panjang daripada perusahaan yang tumbuh secara lambat (Brigham dan Weston, 2011:174). Hal ini tentunya akan mempengaruhi pada peningkatan hutang pada struktur modal.

Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam mendapatkan laba atau keuntungan. Perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi akan memiliki dana internal yang lebih banyak dari perusahaan, sedangkan yang memiliki profitabilitas rendah dengan demikian semakin tinggi profit yang diperoleh maka akan semakin kecil kemungkinan perusahaan dalam penggunaan pinjaman (Alfon dan Yanti, 2021). Perusahaan dengan profitabilitas yang tinggi akan memiliki dana internal berupa laba ditahan lebih banyak dari pada perusahaan dengan profitabilitas rendah sehingga perusahaan akan menggunakan hutang jangka panjang lebih kecil (Sahara, 2018). Hal ini tentunya akan berpengaruh pada struktur modal perusahaan.

Berbagai penelitian telah dikerjakan untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal khususnya pada ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, pertumbuhan penjualan dan profitabilitas. Diantaranya yaitu pada penelitian yang dilakukan oleh Damayanti dan Dana (2017), melakukan penelitian mengenai pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas, dan risiko bisnis

terhadap struktur modal pada perusahaan manufaktur di BEI. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan. Sedangkan Profitabilitas dan Risiko berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan manufaktur di Bursa Efek Indonesia.

Fajrida dan Purba (2020), melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan dan pertumbuhan aset terhadap struktur modal di sub sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018. Hasil dari penelitian tersebut adalah variabel bebas profitabilitas dan ukuran perusahaan terbukti berpengaruh terhadap struktur modal. Variabel pertumbuhan aset menunjukkan tidak mempengaruhi struktur modal. Sedangkan secara simultan profitabilitas, ukuran perusahaan dan pertumbuhan aset berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Ranitasari dan Maftukhah (2018), meneliti tentang *the determinants of capital structure on property and real estate company* periode 2012-2016. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan likuiditas memiliki pengaruh yang signifikan efek negatif pada struktur modal. Pertumbuhan aset berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Sementara ukuran perusahaan dan struktur aset tidak memiliki berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Ariyani, Pangestuti, dan Raharjo (2018), meneliti tentang *the effect of asset structure, profitability, firm size and company growth on the capital structure (The Study of Manufacturing Companies Listed on the IDX for the*

Period 2013 - 2017). Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa analisis struktur aset berpengaruh positif terhadap struktur modal dan tidak signifikan terhadap struktur modal, profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal, ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal, dan pertumbuhan perusahaan memiliki berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

Chandra dkk (2019), melakukan penelitian tentang pengaruh struktur aktiva, *return on assets* dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2011-2015. Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur aktiva secara parsial berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. *Return On Assets* secara parsial tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap Struktur Modal dan Pertumbuhan Penjualan secara parsial tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap Struktur Modal. Struktur Modal, *Return On Assets* dan Pertumbuhan Penjualan secara simultan berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal.

Berdasarkan pada penjelasan diatas dan banyak riset yang sudah menganalisis berbagai pengaruh faktor-faktor terhadap struktur modal, akan tetapi hasil dari penelitian-penelitian tersebut belum membuktikan hasil yang konsisten. Maka penelitian ini bertujuan untuk memperoleh bukti empiris mengenai hal tersebut peneliti mengambil judul "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Aset, Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan sub sektor Properti Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017-2021 "

## 1.2. Ruang Lingkup

Supaya tidak terjadi perluasan permasalahan yang nantinya tidak sesuai dengan tujuan penelitian ini, maka peneliti memfokuskan hanya untuk meneliti

- a. Objek penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017-2021.
- b. Variabel terikat (*Dependen*) yang digunakan penelitian ini adalah struktur modal. Variabel bebas (*Independen*) yang digunakan dalam penelitian ini adalah ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, pertumbuhan penjualan dan profitabilitas.

## 1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah di atas dan untuk mendapatkan hasil penelitian yang akurat maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh variabel ukuran perusahaan terhadap variabel struktur modal pada perusahaan sub sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode penelitian tahun 2017-2021?
2. Bagaimana pengaruh variabel pertumbuhan aset terhadap variabel struktur modal pada perusahaan sub sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode penelitian 2017-2021?
3. Bagaimana pengaruh variabel pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal perusahaan sub sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode penelitian 2017-2021?

4. Bagaimana pengaruh variabel profitabilitas terhadap variabel struktur modal perusahaan sub sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode penelitian?

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan di dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel ukuran perusahaan terhadap variabel struktur modal perusahaan sub sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode penelitian 2017 - 2020.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel pertumbuhan aset terhadap variabel struktur modal pada perusahaan sub sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode penelitian 2017-2021.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel pertumbuhan penjualan terhadap variabel struktur modal pada perusahaan sub sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode penelitian 2017-2021.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel profitabilitas terhadap variabel struktur modal pada perusahaan sub sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode penelitian tahun 2017-2021.

### **1.5. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi berbagai pihak, sebagai berikut:

#### **1. Bagi Peneliti**

Hasil penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih tentang pengaruh ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, pertumbuhan penjualan, dan profitabilitas terhadap struktur modal, sehingga hal ini dapat memperluas wawasan dan pengetahuan mengenai apa saja faktor yang mempengaruhi atau tidak mempengaruhi dalam menentukan struktur modal.

#### **2. Bagi Perusahaan**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang dapat digunakan oleh perusahaan untuk memberikan informasi kepada perusahaan-perusahaan sub sektor properti real estate sebagai masukan dalam menyusun suatu struktur modal yang optimal, dapat memahami faktor-faktor yang bisa mempengaruhi struktur modal dengan harapan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

#### **3. Bagi pembaca dan pihak lain**

Dapat menambah pengetahuan, informasi, wawasan teoritis dan bahan pustaka serta dapat digunakan sebagai bahan referensi dalam membuat penelitian yang berkaitan dengan struktur modal perusahaan.