

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Pengembangan perusahaan dalam mengantisipasi persaingan yang semakin ketat akan selalu dilakukan dengan baik oleh perusahaan besar maupun perusahaan kecil. Upaya tersebut merupakan masalah tersendiri bagi perusahaan, karena menyangkut dana yang diperlukan. Oleh karena itu, perusahaan membutuhkan dana untuk mengembangkan bisnisnya. Modal yang digunakan perusahaan berasal dari modal internal yaitu modal sendiri (equity) dan modal eksternal yaitu modal yang bersumber dari hutang, baik hutang jangka pendek maupun hutang jangka panjang. Hutang jangka pendek sering disebut hutang lancar, yaitu suatu kewajiban yang harus dipenuhi dalam jangka waktu kurang dari satu tahun, sedangkan hutang jangka panjang yaitu suatu kewajiban yang harus dipenuhi dalam jangka waktu lebih dari satu tahun. Karena itu, manajer keuangan perlu menentukan struktur modal dalam menetapkan apakah kebutuhan dana dipenuhi dengan modal sendiri atau dipenuhi dengan modal asing.

Struktur modal merupakan salah satu indikator yang penting dalam laporan keuangan yang mampu membantu investor dalam menentukan investasi pada suatu perusahaan. Struktur modal merupakan proposi dalam menentukan kebutuhan belanja perusahaan dimana dana yang diperoleh menggunakan kombinasi atau paduan sumber yang berasal dari dana jangka panjang yang terdiri dari dua sumber utama yakni yang berasal dari dalam dan luar perusahaan (Rodoni dan Ali, 2010:137). Sumber dana eksternal merupakan dana yang berasal

dari para pemegang saham, kreditur. Sedangkan sumber dana internal merupakan dana yang berasal dari laba yang ditahan.

Struktur modal pada perusahaan ditetapkan dengan memperhitungkan berbagai aspek atas dasar kemungkinan akses dana, keberanian perusahaan menggunakan risiko, rencana strategis pemilik, serta analisis biaya dan manfaat yang diperoleh dari setiap sumber (Sugiarto, 2009). Menurut Sadalia (2010:55) struktur modal merupakan modal komposisi pembelanjaan yang biasanya mengacu pada proporsi diantara hutang jangka panjang, saham preferen dan modal sendiri yang disajikan dalam neraca perusahaan. Menurut Riyanto (2011:78) struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara modal asing (jangka panjang) dengan modal sendiri. Sedangkan menurut Sartono (2010:92) yang dimaksud dengan struktur modal adalah perimbangan jumlah hutang jangka pendek yang bersifat permanen, utang jangka panjang, saham preferen dan saham biasa.

Keputusan struktur modal adalah suatu keputusan keuangan yang berkaitan dengan komposisi hutang, saham preferen dan saham biasa yang digunakan perusahaan. Manajer harus mampu menghimpun dana yang bersumber dari dalam perusahaan maupun dari luar perusahaan, dalam arti keputusan pendanaan tersebut merupakan keputusan pendanaan yang mampu meminimalisasikan biaya modal yang ditanggung oleh perusahaan. Ketika perusahaan menggunakan hutang, maka biaya modal yang timbul sebesar bunga yang dibebankan oleh kreditur, sedangkan jika manajer menggunakan dana sendiri, maka akan timbul *opportunity cost* dari dana yang digunakan. Keputusan pendanaan yang dilakukan

secara tidak cermat akan menimbulkan biaya tetap dalam bentuk biaya modal yang tinggi dan dapat berakibat pada profitabilitas perusahaan. Hal tersebut juga dapat menurunkan kemakmuran dari para pemegang saham. Risiko bisnis juga berkaitan dengan ketidakpastian pendapatan yang mengakibatkan struktur modal akan berubah-ubah. Perusahaan yang memiliki risiko bisnis yang tinggi bisa menimbulkan kebangkrutan.

Struktur modal yang optimal merupakan struktur modal yang diperkirakan akan menghasilkan biaya modal rata-rata tertimbang yang paling rendah yang diharapkan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Terdapat beberapa teori mengenai struktur modal, tetapi masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Penentuan struktur modal akan dipengaruhi faktor-faktor internal perusahaan. Faktor tersebut diantaranya asset size, profitability, pertumbuhan penjualan, dan risiko bisnis.

Berdasarkan sumber berita [kontan.co.id](http://kontan.co.id) menyatakan bahwa Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatatkan bahwa sektor paling unggul sepanjang awal tahun 2019 ini adalah *property real estate* dan *building construction*. Tercatat sektor saham yang diisi saham-saham property tersebut tumbuh hingga 7.3% *year to date* (ytd).

Menurut Bringham dan Houston (2011) bahwa perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi akan menggunakan utang relatif kecil. Tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan dengan dana yang di hasilkan secara internal.

Perusahaan yang mempunyai profit tinggi, akan menggunakan hutang dalam jumlah rendah, dan sebaliknya. Perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi cenderung menggunakan hutang relatif kecil karena laba yang diperoleh perusahaan tidak semua dibayarkan kepada investor dalam bentuk dividen tetapi juga disimpan dalam bentuk laba ditahan yang merupakan sumber dana internal bagi perusahaan. Teori ini sesuai dengan penelitian Listyawati (2016), Ni Putu Nita Septiani dan I Gusti Ngurah A (2017), Puji Lestari (2017), yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Titik Tantri Lestari (2017) profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Dengan melihat fenomena yang terjadi di [Tribunnews.com](http://Tribunnews.com), Jakarta 2016 bahwa agen *Real Estate* naik omset bisnis property di Indonesia sekitar 20% dari tahun sebelumnya.

*Asset Size* merupakan suatu ukuran, skala, variable yang menggambarkan besar kecilnya perusahaan berdasarkan beberapa ketentuan, seperti total aktiva, nilai pasar, saham, total penjualan, total pendapatan, dan lain-lain. *Asset Size* merupakan skala yang dapat dihitung dengan tingkat total asset dan penjualan yang dapat menunjukkan kondisi perusahaan dimana perusahaan lebih besar akan mempunyai kelebihan dalam sumber dan yang diperoleh untuk membiayai investasinya dalam memperoleh laba.

*Asset Size* dapat didefinisikan sebagai nilai pasar keseluruhan dari sekuritas dalam portofolio reksa dana. Asset digunakan untuk aktivitas operasional perusahaan. Apabila semakin besar asset maka akan diikuti peningkatan hasil

operasi dan semakin meningkatkan kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan sehingga proporsi hutang akan semakin besar.

*Profitability* merupakan kemampuan perusahaan memperoleh laba yang berasal dari penjualan, kas, modal, dan jumlah karyawan. *Profitability* merupakan alat yang digunakan untuk menganalisis kinerja manajemen, tingkat profitabilitas akan menggambarkan posisi laba perusahaan. Para investor di perusahaan sangat memperhatikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan dan meningkatkan laba. Oleh karena itu, manajemen harus mampu memenuhi target yang telah ditetapkan. Menurut Brigham (2011:101) profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungan dengan total aktiva maupun dengan modal sendiri.

Pertumbuhan Penjualan merupakan salah satu fungsi pemasaran yang sangat penting dan menentukan bagi perusahaan dalam mencapai tujuan perusahaan yaitu memperoleh laba untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan. Penjualan adalah salah satu usaha untuk mengembangkan rencana strategi untuk mendapatkan penjualan yang menghasilkan laba.

Penelitian yang dilakukan oleh (Gunadhi & Putra, 2019), (Setiyanti et al, 2019), (Ni Putu Intan Wulandari & Artini, 2019), (Halim & Widanaputa, 2018), (Putri & Dillak, 2018), (Dewiningrat & Mustanda, 2018), serta (Ria & Lestari, 2015) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap struktur modal. Sementara itu penelitian yang dilakukan oleh (Rahmadani et al, 2019), (Andayani & Suardana, 2018), (Rohmiyati; Wijayanti, Anita; Nurlaela, 2017)

serta (Kaliman &Wibowo,2017) diperoleh hasil pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Risiko Bisnis adalah profitabilitas yang gagal dan dapat mengganggu kemampuan perusahaan dalam pengembalian investasi.Ada dua faktor dalam risiko bisnis yaitu faktor internal dan eksternal.Salah satu risiko yang dominan adalah bahwa perubahan dalam permintaan untuk barang dan jasa yang dihasilkan oleh perusahaan. Jika permintaan pasar meningkat, maka resiko bisnis akan menurun. Sebaliknya, jika permintaan pasar menurun, maka risiko akan meningkat.

Penelitian yang dilakukan oleh (Halim & Widananputra, 2018), (Ria& Lestari, 2015) menyatakan bahwa risiko bisnis berpengaruh terhadap struktur modal. Namun hal tersebut berlawanan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Septiani & Suaryana, 2018), (Kaliman & Wibowo, 2017) yang menyatakan risiko bisnis tidak memiliki pengaruh terhadap struktur modal.

Di Indonesia, Sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor yang relatif lambat pertumbuhannya. Padahal potensi pasar sektor property cukup besar, karena didukung dengan beberapa faktor.Hal ini dapat dilihat dari pertumbuhan penduduk di Indonesia yang cukup signifikan.Sektor properti dan *Real Estate* merupakan bisnis yang bergerak dalam bidang pengembangan property dan bangunan, seperti apartemen, perumahan, ruko dan mall, tanah kavling, dan town house. Semakin banyaknya penambahan populasi yang disertai dengan tingginya taraf hidup dan kemudahan dalam memperoleh tempat tinggal

yang nyaman membuat kebutuhan masyarakat akan perusahaan ini semakin tinggi sehingga bisnis ini sangat menarik bagi para investor dalam melakukan investasi. Melihat adanya perkembangan industri properti dan real estate akhir-akhir ini, dan juga adanya kesenjangan antara data dengan teori yang ada disertai hasil penelitian yang tidak konsisten, maka peneliti ingin mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pendanaan perusahaan Property dan Real Estate dari segi *asset size*, *profitability*, pertumbuhan penjualan, dan risiko bisnis pada perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019.

Banyak peneliti yang telah menganalisis berbagai faktor terhadap struktur modal, tetapi hasil dari penelitian tersebut belum menunjukkan hasil yang konsisten. Berdasarkan penelitian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul :**“Pengaruh *asset size*, *profitability*, pertumbuhan penjualan, dan risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019”**.

## **1.2 Ruang Lingkup**

Penelitian ini menggunakan struktur modal sebagai objek penelitian dengan factorfaktor yang di teliti antara lain *Asset Size*, *Profitabilit*, Pertumbuhan Penjualan dan Risiko Bisnis. Ruang lingkup penelitian ini adalah perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), khususnya perusahaan yang mempublikasikan laporan keuangan setiap tahun pada periode tahun 2016-2019.

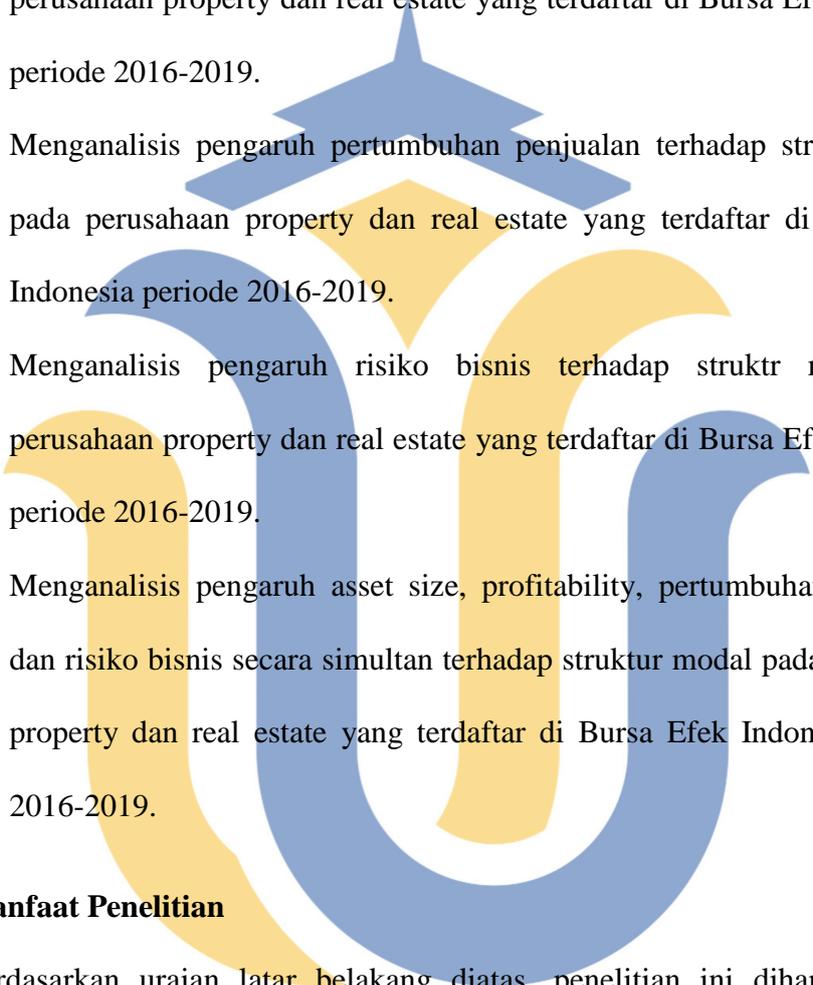
### 1.3 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah asset size berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
2. Apakah profitability berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
3. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
4. Apakah risiko bisnis berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
5. Apakah asset size, profitability, pertumbuhan penjualan dan risiko bisnis berpengaruh secara simultan terhadap keputusan terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?

### 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka tujuan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 
1. Menganalisis pengaruh asset size terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
  2. Menganalisis pengaruh profitability terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
  3. Menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
  4. Menganalisis pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
  5. Menganalisis pengaruh asset size, profitability, pertumbuhan penjualan, dan risiko bisnis secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat bagi :

1. Bagi Investor

Hasil penelitian ini memberikan informasi apa saja yang akan mempengaruhi struktur modal, sehingga berguna bagi para investor dalam menilai kinerja perusahaan serta dapat melihat kondisi perekonomian

perusahaan sebelum investor menanamkan modalnya pada suatu perusahaan.

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat digunakan perusahaan sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan besarnya dana, baik yang bersumber dari hutang maupun modal sendiri untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan.

3. Bagi Akademis

Peneliti diharapkan mampu menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya mengenai struktur modal.

4. Bagi Penulis

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