

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

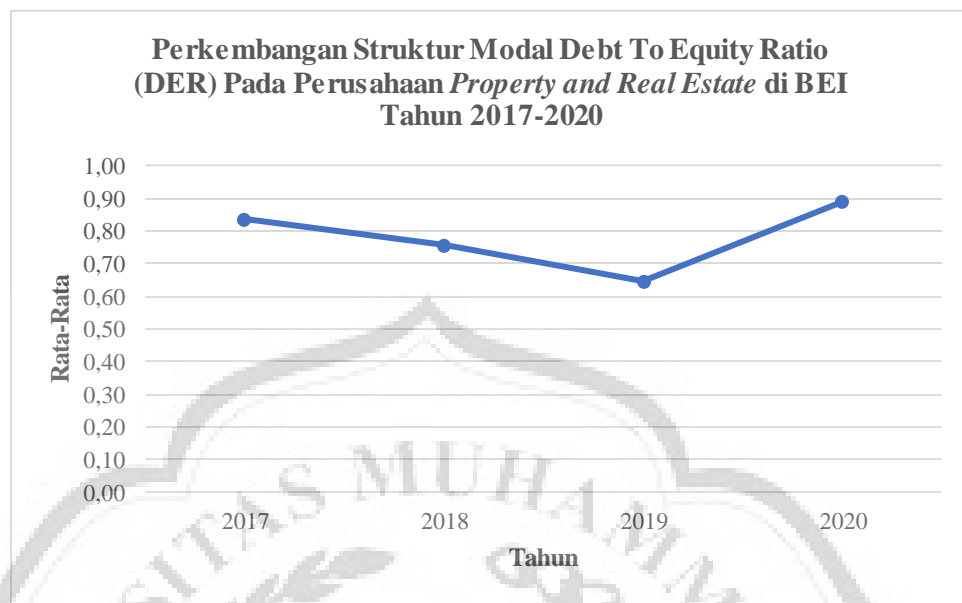
Persaingan bisnis yang semakin ketat akan menyebabkan suatu perusahaan dituntut untuk memaksimalkan dalam meningkatkan kinerja perusahaan yaitu dengan mengembangkan serta memperluas usahanya, hal ini dilakukan suatu perusahaan agar dapat bertahan dalam bersaing. Perusahaan memerlukan modal untuk melakukan pengembangan dan perluasan maupun kegiatan operasional perusahaan. Manajer perusahaan diharuskan mampu mengembangkan perusahaan dengan memanfaatkan modal yang dimiliki secara efektif dan efisien, dengan tujuan agar dapat mensejahterakan pemilik (Denziana dan Yunggo, 2017). Sumber modal dapat berasal dari dalam perusahaan (internal) maupun dari luar perusahaan (eksternal).

Menurut Muslimah dkk. (2020), sumber modal perusahaan terdiri dari modal sendiri (*equity*) dan hutang (*debt*), baik hutang jangka pendek (hutang lancar) yang harus dibayar dengan jangka waktu kurang dari satu tahun maupun hutang jangka panjang yaitu kewajiban yang harus dibayar dalam jangka waktu lebih dari satu tahun. Sumber dana internal dapat berupa laba cadangan atau laba ditahan perusahaan, sedangkan sumber dana eksternal yaitu dana yang berasal dari pemegang saham maupun dari bank (Andika dan Sedana, 2019).

Menurut Pertiwi dan Darmayanti (2018), manajemen keuangan terdiri dari keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen.

Keputusan pendanaan merupakan salah satu keputusan yang sangat penting bagi perusahaan karena berhubungan dengan perolehan dana yang akan di gunakan sebagai kegiatan operasional perusahaan, keputusan pendanaan juga berkaitan dengan struktur modal karena ketika mengelola keuangan perusahaan, manajer keuangan akan dihadapkan pada penyusunan struktur modal perusahaan.

Struktur modal dapat dikatakan sebagai perbandingan antara jumlah utang jangka panjang dan modal sendiri, sehingga manajer harus berhati-hati dalam menentukan komposisi sumber dana dan struktur modal yang akan digunakan agar dapat optimal (Pramana dan Darmayanti, 2020). Menurut Brigham dan Houston, 2011:171 (dalam Yubagyo dan Agustin, 2021) Struktur modal yang optimal yaitu ketika perusahaan dapat menyeimbangkan antara risiko dan tingkat pengembalian sehingga dapat memaksimalkan harga saham. Baik buruknya struktur modal berdampak pada posisi keuangan perusahaan dan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.



Sumber: idx.co.id, data diolah penulis (2021)

Gambar 1.1 Perkembangan Struktur Modal pada Perusahaan *Property and Real Estate* di BEI Tahun 2017-2020

Gambar 1 merupakan data perkembangan struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate*. Berdasarkan grafik tersebut dapat dilihat bahwa struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate* pada tahun 2017-2020 mengalami fluktuasi. Semakin besar angka struktur modal, maka semakin besar perusahaan dibiayai oleh sumber dana eksternal dan semakin kecil pembiayaan dari sumber internal (Zulkarnain, 2020).

Berdasarkan grafik tersebut dapat dijelaskan bahwa pada tahun 2017-2020 struktur modal yang di proksikan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) cenderung mengalami penurunan dari 84% menjadi 76% ditahun 2018, setelah mengalami penurunan di tahun 2018, struktur modal pada perusahaan *property and real estate* kembali mengalami penurunan pada tahun 2019 65% dan pada tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 89% . Penelitian ini tertarik

menjadikan perusahaan *Property and Real Estate* sebagai objek penelitian karena berfluktuasinya nilai DER.

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal diantaranya yaitu stabilitas penjualan, struktur aktiva, *leverage* operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, sikap pemberi pinjaman dan lembaga pemeringkat, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan, dan fleksibilitas keuangan (Pramana dan Darmayanti, 2020). Faktor-faktor yang digunakan dalam penelitian ini adalah ukuran perusahaan, profitabilitas, struktur aktiva dan pertumbuhan penjualan. Dalam penelitian ini memilih empat variabel tersebut dikarenakan terdapat hasil yang tidak konsisten dari penelitian terdahulu.

Faktor pertama yang mempengaruhi struktur modal adalah ukuran perusahaan. Besar kecilnya suatu perusahaan dapat dilihat dari total aktiva, jumlah penjualan, rata-rata tingkat penjualan dan rata-rata total aset (Setiyanti dkk. 2019). Ukuran perusahaan diprosikan dengan log natural, besar kecilnya ukuran perusahaan dapat berpengaruh pada jumlah modal yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan. Perusahaan besar cenderung membutuhkan dana yang besar, sehingga perusahaan memilih untuk menggunakan sumber dana eksternal yang besar untuk menunjang kegiatan perusahaan, apabila sumber modal internal tidak mencukupi dapat menggunakan sumber modal eksternal (Deziana dan Yunggo, 2017). Perusahaan yang besar memiliki kemampuan dalam menghasilkan laba yang

besar, hal tersebut dapat mencerminkan suatu perusahaan memiliki kinerja yang baik dimasa depan (Rahmawati dan Sapri, 2021).

Penelitian mengenai ukuran perusahaan terhadap struktur modal telah diteliti oleh penelitian terdahulu. Penelitian yang dilakukan oleh Deziana dan Yunggo (2017), Andika dan Sedana (2019) serta Rahmawati dan Sapri (2021) menyebutkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Mariani (2021), Effendi dan Nugraha (2018) serta Cindy dan Mahargiono (2020), menemukan hasil yang berbeda dalam penelitiannya, yaitu bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Setiyanti dkk. (2019), Muslimah dkk. (2020) serta Setiawati dan Veronica (2020), menemukan hasil bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Faktor lain yang mempengaruhi struktur modal yaitu profitabilitas, struktur aktiva dan pertumbuhan penjualan. Menurut Andika dan Sedana (2019), profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dan merupakan ukuran efektivitas manajemen perusahaan, yang ditunjukkan dengan laba yang dihasilkan perusahaan dari penjualan dan pendapatan investasi. Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi struktur modal. Perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi akan menggunakan hutang yang relatif kecil. Tingginya tingkat profitabilitas menunjukkan bahwa perusahaan memiliki laba yang besar, dengan tingginya

laba yang dimiliki sehingga perusahaan akan memerlukan hutang yang lebih rendah (Deziana dan Yunggo, 2017).

Penelitian mengenai pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal telah dilakukan oleh Apsairi dan Dana (2018), Lianto dkk. (2020) serta Mariani (2021), menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Hasil berbeda yang ditemukan oleh Sari dan Ardini (2017), Dewiningrat dan Mustanda (2018) serta Denziana dan Yunggo (2017), menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan Andika dan Sedana (2019), Rahmawati dan Sapari (2021) serta Pertiwi dan Darmayanti (2018), menemukan hasil bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Struktur aktiva merupakan hubungan antara aktiva tetap dengan total aktiva perusahaan. Karena perusahaan dengan aktiva tetap yang besar lebih mudah memperoleh modal dari pihak eksternal. Struktur aktiva juga berarti bahwa perusahaan memiliki nilai likuiditas tinggi (Andika dan Sedana, 2019). Apabila likuidasi pada perusahaan maka kreditur dapat menerima kembali dana yang di pinjamkan. Dengan demikian semakin banyak struktur aktiva yang dimiliki perusahaan, maka semakin tinggi motivasi kreditur untuk menyetujui dalam memberikan pinjaman.

Penelitian mengenai struktur aktiva terhadap struktur modal telah dilakukan oleh Sari dan Ardini (2017), Deziana dan Yunggo (2017), serta Andika dan Sedana (2019) menemukan hasil bahwa struktur aktiva berpengaruh positif

dan signifikan terhadap struktur modal. Hasil berbeda yang dilakukan oleh Tangiduk dkk. (2017), Prastika dan Candradewi (2019) serta Sinabariba dkk. (2021), menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Pramana dan Darmayanti (2020), Wijaya dan Efendi (2021) serta Ompusunggu (2020), menyatakan bahwa struktur aktiva tidak berpengaruh terhadap terhadap struktur modal.

Pertumbuhan penjualan (*Growth of Sales*) merupakan suatu perbandingan antar penjualan tahun sebelumnya dengan penjualan tahun berjalan (Chandra dkk. 2019). Semakin tinggi tingkat pertumbuhan perusahaan, semakin besar sumber pembiayaan eksternal berupa modal eksternal. Perusahaan dengan pertumbuhan penjualan yang stabil dapat lebih percaya diri, lebih banyak pinjaman, dan menanggung beban yang lebih besar dari pada perusahaan dengan pertumbuhan penjualan yang tidak stabil (Sari dan Ardini, 2017). Pada saat penjualan tidak stabil, maka sebaiknya suatu perusahaan tidak dibiayai dengan hutang dengan jumlah yang besar, karena dapat menimbulkan risiko gagal bayar (Dewiningrat dan Mustanda, 2018).

Penelitian tentang pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal telah dilakukan oleh Sari dan Ardini (2017), Lumbantoruan dkk. (2020) serta Wulandari dan Artini (2019), menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Hasil berbeda yang di temukan oleh Deviani dan Sudjarni (2018), Dewiningrat dan Mustanda (2018) serta Ratri dan Christianti (2017), menyatakan bahwa pertumbuhan

penjualan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Chandra dkk. (2019), Marfuah dan Nurlaela (2017) serta Setiawati dan Veronica (2020), menemukan hasil bahwa perubahan penjualan tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Dari hasil penelitian terdahulu, terdapat hasil yang tidak konsisten dari variabel-variabel tersebut, sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai ukuran perusahaan, profitabilitas, struktur aktiva dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal.

Dalam penelitian ini perusahaan *Property and Real Estate* dipilih sebagai sampel perusahaan yang akan diteliti. Sektor industri *Property and Real Estate* merupakan salah satu sektor yang memiliki peranan penting dalam perkembangan ekonomi suatu negara, hal tersebut dapat digunakan sebagai indikator dalam menganalisis kesehatan ekonomi (pengadaan.web.id). Bisnis *Property and Real Estate* adalah salah satu sektor yang menjanjikan serta menguntungkan di masa depan. Alasan bisnis *property and real estate* dikatakan menjanjikan karena *property* menjadi kebutuhan pokok yang harus dimiliki setiap orang. Oleh karena itu, pembangunan rumah semakin bertambah namun lahan yang dibutuhkan semakin terbatas (Chandra dkk, 2019).

Industri sektor *property* memiliki peran penting dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pada masa pandemi (Covid-19) mendorong sektor *property* untuk dapat mengkaji ulang semua proses yang membutuhkan perbaikan yang berkelanjutan dari internal maupun eksternal. Sebagai contoh

di Jakarta sektor yang melibatkan sekitar 177 industri ini menyumbang sekitar Rp. 32,3 triliun atau 17,61% pada tahun 2019. Rinciannya Rp. 14,8 triliun atau 23,9% berasal dari Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Rp. 17,5 triliun atau 28,3% berasal dari Penanaman Modal Asing (PMA) (kompas.com).

Data Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) memperlihatkan bahwa realisasi investor sektor perumahan, kawasan industri dan gedung perkantoran pada triwulan 1-2019 mengalami penurunan hingga 32% atau Rp. 18,8 triliun dibandingkan periode 2018 triwulan 1 sebesar Rp. 27,6 triliun (bkpm.go.id). Sebagai contoh pada PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) tercatat mengalami penurunan tajam untuk kuartal I sebesar 57,1%. Penurunan pendapatan dikarenakan berkurangnya pendapatan pada seluruh segmen bisnis dari penjualan tanah, bangunan dan strata. Penurunan penjualan tercatat sebesar Rp. 1,1 triliun (4,17%) yoy. Sementara, laba bersih BSDE pada kuartal I 2020 mengalami penurunan dari Rp. 699 miliar menjadi Rp. 259,6 (62,8%), sementara perbandingan yoy menunjukkan penurunan sebesar 58,9%. Utang berbunga tercatat naik dari Rp. 13,5 triliun pada kuartal I 2019 menjadi Rp. 20,05 triliun pada kuartal I 2020 (CNN Indonesia).

Perusahaan yang mampu bertahan merupakan perusahaan yang memiliki struktur modal yang kuat, sehingga pada perusahaan *property and real estate* memiliki suatu kebijakan struktur modal yang dapat membuat sektor ini bertahan pada masa pandemi (Covid-19) yang berdampak pada ekonomi negara.

Penelitian ini adalah pengembangan dari penelitian Rahayu dan Prijati (2019) yang berjudul “Pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan dan Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Selama Periode 2014-2017”. Persamaan penelitian yang dilakukan dari penelitian sebelumnya adalah sama-sama meneliti mengenai struktur modal.

Perbedaan antara penelitian yang sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu terletak pada variabel dan sampel yang digunakan. Penelitian ini menambahkan variabel profitabilitas, alasan pemilihan variabel ini dikarenakan terdapat ketidak konsistenan isu *research gap* atau hasil yang berbeda pada penelitian terdahulu seperti hasil pada penelitian Apsairi dan Dana (2018), menyatakan bahwa perofitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Sari dan Ardini (2017) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan menurut Andika dan Sedana (2019), menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Perbedaan selanjutnya yaitu terletak pada sampel yang digunakan, penelitian sebelumnya menggunakan perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2017 sebagai sampel, sedangkan pada penelitian ini sampel yang digunakan yaitu perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate*?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate*?
3. Apakah struktur aktiva berpengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate*?
4. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif terhadap struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate*?

C. Pembatasan Masalah

Untuk membatasi ruang lingkup penelitian, maka disusun batasan masalah agar penelitian ini menjadi lebih terfokus, terarah dan tidak jauh dari inti masalah sehingga diberi batasan masalah sebagai berikut :

1. Variabel yang diteliti dalam penelitian ini adalah ukuran perusahaan, profitabilitas, struktur aktiva dan pertumbuhan penjualan.
2. Data penelitian diambil dalam laporan keuangan tahunan perusahaan *Property and Real Estate* pada website www.idx.co.id dan website perusahaan.
3. Objek penelitian ini adalah perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017-2020.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk membuktikan secara empiris pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate*.
2. Untuk membuktikan secara empiris pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate*.
3. Untuk membuktikan secara empiris pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate*.
4. Untuk membuktikan secara empiris pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate*.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi penulis sebagai proses pembelajaran dan meningkatkan wawasan serta dapat menjadi acuan penelitian selanjutnya yang mengembangkan ilmu pengetahuan tentang ukuran perusahaan, profitabilitas, struktur aktiva dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi perusahaan terutama bagi pimpinan dan manajer dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan struktur modal yaitu pendanaan

dan investasi perusahaan dimasa yang akan datang dengan memanfaatkan dari penerapan ukuran perusahaan, profitabilitas, struktur aktiva dan struktur modal.

b. Bagi Investor

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi untuk menambah pengetahuan dan wawasan serta dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi.

c. Bagi Kalangan Akademis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu dan pengetahuan serta dapat dijadikan referensi unuk penelitian selanjutnya.

