

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi saat ini kegiatan bisnis lintas negara sudah tidak dapat di batasi lagi ditambah pesatnya teknologi yang semakin berkembang saat ini dalam waktu yang cukup singkat telah menciptakan keadaan bisnis yang lebih kompetitif yang hampir semua sektor industri bisnis merasakannya tak terkecuali pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang tetap menjadi andalan untuk melakukan investasi dan juga merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Sektor ini dapat dijadikan indikator untuk mengetahui tingkat pertumbuhan dan kesehatan ekonomi suatu negara. Kegiatan yang dilakukan pada sektor bisnis ini yaitu melakukan pembangunan gedung-gedung dan fasilitas umum seperti apartemen, perumahan serta berbagai macam bentuk fasilitas umum dan infrastruktur umum. *Sektor Property* dan *Real Estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit diprediksi dan beresiko tinggi, terlebih lagi jika industri pada sektor ini berlangsung pada kondisi negara berkembang seperti contohnya Indonesia dengan naik turun perekonomian yang memiliki frekuensi yang cukup besar.

*Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor perusahaan yang memiliki peran penting dalam menyumbang pertumbuhan ekonomi nasional, namun ternyata sektor ini hanya tumbuh dikisaran angka 3,5% selama 5 tahun terakhir dan angka tersebut berada jauh di bawah pertumbuhan ekonomi nasional yang berkisar pada angka 5% (detikFinance, 2019). Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2018, kontribusi Sektor *Property* dan *Real Estate* terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) pada triwulan 3 tahun 2018 hanya sebesar 2,67%. Angka tersebut menurun dari triwulan 3 tahun 2017 yang menunjukkan kontribusi Sektor *Property* dan *Real Estate* adalah sebesar 2,74% terhadap PDB.

Menurut Simanjutak *et al.*, (2019) Sektor *Property* dan *Real Estate* terus menerus mengalami perkembangan dan pertumbuhan dikarenakan keuntungan oleh kebijakan yang dikeluarkan pemerintah pada Sektor tersebut seperti Kebijakan

Ekonomi paket XI yang memuat program DIRE atau Dana Investasi *Real Estate* dan juga perubahan kebijakan perpajakan penurunan PPh Final menjadi 0,5% dan BPHTB menjadi 15 untuk Skema Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi *Real Estate* yang dianggap positif menarik investor dan pengembang *Property* melakukan penanaman modal. Pada April 2019 perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* menghadapi tantangan yaitu kondisi keuangan pengembang harus tetap digunakan dalam menyelesaikan pembangunan namun prapenjualan belum mencapai target seperti yang diharapkan. Hal ini menjadikan kinerja yang tampak pada laporan keuangan perusahaan cenderung kurang baik dan mengakibatkan penawaran harga saham mengalami penurunan.

Lemahnya pertumbuhan Sektor *Property* dan *Real Estate* membuat perusahaan dalam sektor ini perlu untuk memperhatikan struktur modalnya agar mampu membiayai kebutuhan investasi perusahaan. Struktur Modal menjadi suatu hal yang penting bagi perusahaan *Property* dan *Real Estate* dikarenakan perusahaan *Property* dan *Real Estate* cenderung melakukan banyak investasi pada aktiva tetap seperti tanah dan gedung, sehingga memerlukan modal yang cukup besar dan perlu membentuk Struktur Modal yang optimal.

Untuk menjaga agar pertumbuhan operasional perusahaan pada sektor *Property* dan *Real Estate* tetap stabil dan juga dapat memperoleh pertumbuhan penjualan yang positif sehingga menghasilkan profit yang maksimal bagi perusahaan, maka perlu adanya penanganan manajemen yang handal, salah satu hal yang perlu menjadi perhatian dari seorang manajer ialah mengenai keputusan pendanaan terhadap pemenuhan modal. Pemenuhan modal yang tepat bagi perusahaan merupakan faktor penting dalam berdirinya perusahaan, karena modal dapat diasumsikan sebagai nyawa dari sebuah perusahaan tersebut.

Struktur Modal merupakan masalah yang sangat penting dalam suatu perusahaan karena modal merupakan cerminan dari kondisi *financial* perusahaan tersebut, tinggi atau rendahnya Struktur Modal akan mempengaruhi para investor ketika akan melakukan investasi. Struktur Modal juga merupakan salah satu faktor penggerak utama bagi perusahaan dalam menjalankan aktivitas operasi perusahaan.

Oleh karena itu, perusahaan harus menentukan seberapa besar modal yang dapat memenuhi serta membiayai usahanya.

Sumber modal dapat diperoleh dari berbagai macam sumber, terdapat dua sumber yang pasti di dalam pemenuhan modal perusahaan yaitu sumber dana internal dan eksternal. Sumber dana internal berasal dari dalam perusahaan itu sendiri yang dapat berupa laba ditahan (*Retained Earnings*) dan aset dari perusahaan, yang mana laba ditahan itu sendiri merupakan laba yang diperoleh suatu perusahaan baik secara keseluruhan maupun sebagian yang tidak diberikan sebagai dividen kepada pemegang saham yang mana dana digunakan sebagai modal internal dan bisa dikatakan bersifat *Owner's Equity*. Sedangkan aset perusahaan sumber dana yang biasanya menjadi pendukung operasional didalam berjalannya perusahaan. Kemudian untuk dana eksternal itu sendiri bersumber dari hutang serta modal dari pemilik perusahaan yaitu dengan cara menjual surat berharga kepada masyarakat atau melakukan peminjaman semisalnya kepada bank.

Andika & Sedana (2019) menjelaskan bahwa Struktur Modal menggambarkan perbandingan antara hutang jangka panjang terhadap modal sendiri. Perusahaan dalam praktiknya mengkombinasikan kedua sumber dana tersebut untuk memenuhi kebutuhan dana perusahaan. Kombinasi dari dua sumber dana tersebut harus memiliki proporsi yang tepat sehingga menjadi proporsi modal yang seimbang dan optimal, baik itu antara modal sendiri maupun yang berasal dari hutang. Apabila di dalam proporsi penggunaan sumber modal tersebut kurang seimbangserta proporsional maka dapat menimbulkan risiko-risiko yang dapat mengganggu kinerja dari perusahaan. Untuk mewujudkan proporsi modal yang seimbang maka perlu untuk melakukan keputusan Struktur Modal yang tepat. Struktur Modal itu sendiri dapat di pahami sebagai komposisi antara modal yang diperoleh dari hutang dan modal sendiri. Pembagian Struktur Modal itu sendiri yaitu secara garis besar menurut Fahmi (2014) dapat dibedakan menjadi dua yaitu *Simple Capital Structure* yaitu jika perusahaan hanya menggunakan modal sendiri saja dalam struktur modalnya, dan *Complex Capital Structure* yaitu jika perusahaan tidak hanya menggunakan modal sendiri tetapi juga menggunakan modal pinjaman dalam struktur modalnya. Atas dasar dua hal inilah yang kemudian nantinya akan dilakukan kajian secara komprehensif manakah yang paling tepat dipergunakan

berdasarkan situasi kondisi internal dan eksternal perusahaan. Adapun beberapa faktor fundamental yang mempengaruhi Struktur Modal di antaranya yaitu Profitabilitas, Struktur Aset, Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Pertumbuhan Penjualan. Terdapat tiga variabel yang dikemukakan dalam penelitian ini sebagai faktor yang dapat mempengaruhi Struktur Modal pada suatu perusahaan yaitu Profitabilitas, Likuiditas, dan Pertumbuhan Penjualan.

Struktur Modal juga dipengaruhi oleh Profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan. Karena besar kecilnya Profitabilitas yang dihasilkan dapat memperlihatkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari berbagai aktivitas perusahaan melalui sejumlah kebijakan dan keputusan yang dilakukan perusahaan selama periode tertentu (Devi *et al.*, 2017). *Return On Assets* (ROA) merupakan indikator untuk mengukur rasio Profitabilitas. Perusahaan harus selalu bisa menjaga kestabilan Profitabilitasnya sehingga dapat menarik minat investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Dengan Profitabilitas yang stabil perusahaan akan dapat menjaga kelangsungan usahanya. Mengingat Profitabilitas sangat penting bagi perusahaan maka perusahaan dituntut untuk selalu meningkatkan efisiensi kerjanya supaya tujuan yang diharapkan oleh perusahaan dapat tercapai yaitu mencapai tingkat Profitabilitas yang optimal. Perusahaan yang memiliki Profitabilitas yang tinggi cenderung menggunakan dana yang didapat dari sumber internalnya. Jadi semakin tinggi Profitabilitas yang dimiliki oleh perusahaan maka akan semakin kecil proporsi utang yang digunakannya. Terdapat beberapa hasil penelitian terdahulu yang meneliti Profitabilitas diantaranya Andika & Fitria (2016) dalam penelitiannya menyatakan bahwa Profitabilitas mempunyai pengaruh positif terhadap Struktur Modal. Hasil penelitian yang berbeda ditunjukkan oleh Bhawa & Dewi (2015), Juliantika & Dewi (2016) dan Lawi (2016) yang menyatakan bahwa Profitabilitas memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Struktur Modal.

Likuiditas adalah tingkat kemampuan perusahaan untuk membayar utang. Tingkat Likuiditas mempengaruhi kepercayaan perusahaan, demikian pula besarnya dana atau utang eksternal yang dapat diperoleh perusahaan. Rasio Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan aktiva lancar yang dimiliki oleh perusahaan tersebut (Devi *et*

*al.*, 2017). Untuk mengetahui seberapa besar tingkat Likuiditas suatu perusahaan yaitu dengan membandingkan antara aktiva lancar dengan kewajiban lancar (Santoso & Priantinah, 2016). *Current Ratio* merupakan indikator untuk mengukur rasio Likuiditas. Perusahaan dengan tingkat Likuiditas yang tinggi berarti perusahaan memiliki *internal financing* yang cukup untuk digunakan membayar kewajibannya sehingga Struktur Modal juga berkurang karena perusahaan akan lebih mengutamakan menggunakan dana internalnya terlebih dahulu dibandingkan dengan pendanaan eksternalnya. Hal ini sejalan dengan penelitian Bhawa & Dewi (2015) dalam penelitiannya menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal. Sedangkan hasil berbeda ditunjukkan oleh hasil penelitian Chasanah & Satrio (2017), Juliantika & Dewi (2016) yang menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Struktur Modal.

Pertumbuhan Penjualan adalah perubahan (kenaikan atau penurunan) total volume penjualan yang dimiliki oleh perusahaan. Widarjo & Setiawan (2009), Pertumbuhan Penjualan mencerminkan kapabilitas perusahaan. Semakin tinggi tingkat Pertumbuhan Penjualan perusahaan maka perusahaan telah berhasil melaksanakan strateginya. Kusumajaya (2011) menjelaskan bahwa tingkat Pertumbuhan Penjualan akan mempengaruhi nilai perusahaan, karena pertumbuhan perusahaan merupakan sinyal yang baik yang merupakan respon positif dari investor, sehingga perusahaan lebih cenderung memperoleh dana dari luar. Bagi perusahaan yang memiliki tingkat penjualan yang tinggi, berarti volume penjualan dalam perusahaan tersebut meningkat, sehingga perlu peningkatan kapasitas produksi. Hal ini memerlukan dana yang besar. Perusahaan tersebut akan cenderung menggunakan utang dengan harapan volume produksi meningkat untuk mengimbangi tingkat penjualan yang tinggi. Jika produksi mengimbangi tingkat penjualan, maka dapat dipastikan bahwa keuntungan dari penjualan juga akan meningkat sehingga dapat digunakan perusahaan untuk menutupi utangnya. Penjelasan ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Suweta & Dewi (2016) yang menyatakan bahwa Pertumbuhan Penjualan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Struktur Modal. Sedangkan hasil berbeda ditunjukkan oleh

Lawi (2016) dalam penelitiannya menyatakan bahwa Pertumbuhan Penjualan tidak berpengaruh terhadap Struktur Modal

Alasan dipilihnya variabel-variabel dalam penelitian ini karena dianggap dominan dan memiliki pengaruh besar terhadap Struktur Modal. Variabel-variabel tersebut adalah Profitabilitas, Likuiditas, dan Pertumbuhan Penjualan. Oleh karena itu, penelitian ini mempunyai judul “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015–2019”.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penelitian ini dikembangkan dengan menguji pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam melakukan penelitian berdasarkan rumusan tersebut adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Struktur Modal pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Untuk mengetahui pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi perusahaan dan investor

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi perusahaan dan dapat digunakan sebagai patokan dalam penyusunan Struktur Modal serta mengetahui dampak Profitabilitas, Likuiditas, dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal. Sebagai referensi investor, sebagai bahan pertimbangan dan informasi manajer dan investor dalam menentukan alternatif dana, serta informasi tentang kinerja perusahaan. Juga dapat digunakan untuk membuat keputusan investasi tentang perusahaan yang akan diinvestasikan dengan melihat Struktur Modal perusahaan.

2. Bagi akademisi

Bagi akademisi dan peneliti yang akan datang, studi ini diharapkan dapat memperdalam pengetahuan mereka tentang dampak Profitabilitas, Likuiditas, dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal. Selain itu, hasil penelitian juga dapat digunakan sebagai referensi atau pembandingan untuk penelitian selanjutnya yang dapat mengoreksi kekurangan yang ada dalam penelitian tersebut.

3. Bagi penulis

Untuk mendapatkan wawasan tentang Struktur Modal dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, dan untuk menguji pengetahuan yang diperoleh mahasiswa selama kuliah sehingga mampu menganalisis data, memecahkan masalah, dan menerapkannya untuk menyusun penelitian dan mengolah data yang ada untuk mencapai hasil yang diharapkan.