

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada umumnya suatu perusahaan akan selalu berupaya untuk mencapai tujuannya, baik tujuan jangka panjang maupun tujuan jangka pendek. Hal ini menyebabkan perusahaan harus berupaya untuk tetap dapat mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan. Perkembangan industri mendorong perusahaan untuk menjamin kelangsungan hidup dan perkembangan perusahaan di masa yang akan datang. Oleh karena itu, perusahaan harus mempertimbangkan semua aspek keuangan perusahaan dengan baik dan bijaksana agar tujuan perusahaan tercapai. Aspek keuangan merupakan bagian penting dalam sebuah perusahaan. Perusahaan memiliki bermacam sasaran yakni untuk memaksimalkan penjualan, meningkatkan laba yang didapat, serta meningkatkan kinerja keuangan dari perusahaan.

Adanya penyebaran wabah covid-19 yang begitu cepat ini, tentu saja membawa dampak terhadap perekonomian Indonesia. Indonesia melakukan pembatasan keluar rumah, sehingga banyak sektor-sektor ekonomi tertentu yang terkena dampak negatif dari virus tersebut. Ada beberapa perusahaan yang melakukan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK). Kondisi suatu perusahaan selain dilihat dari omzet yang diterima, juga bisa dilihat dari harga saham perusahaan tersebut. Harga saham menunjukkan seberapa besar penawaran dan permintaan yang terjadi pada saham tersebut. Apabila

permintaan saham tersebut naik, maka harga saham juga naik. Sedangkan jika permintaan terhadap saham tersebut turun, maka harga saham tersebut juga akan ikut turun.

Kinerja keuangan merupakan gambaran dari pencapaian keberhasilan perusahaan dapat diartikan sebagai hasil yang telah dicapai atas berbagai aktivitas yang telah dilakukan. Dapat dijelaskan bahwa kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar (Fahmi, 2015). Sedangkan menurut (Ariansya & Isynuwardhana, 2020) kinerja keuangan merupakan suatu gambaran hasil ekonomi yang mampu diraih oleh perusahaan pada waktu tertentu melalui aktivitas-aktivitas perusahaan. Laba bersih menjadi salah satu tolak ukur keberhasilan perusahaan dalam pencapaian tujuannya. Selain itu laba bersih menjadi salah satu komponen dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan baik atau tidaknya kondisi keuangan perusahaan tersebut. Dalam penelitian ini, rasio yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan adalah *Return on Assets* (ROA).

Kinerja keuangan suatu perusahaan dapat diartikan sebagai prospek atau masa depan, pertumbuhan potensi perkembangan yang baik bagi perusahaan. Kinerja keuangan merupakan gambaran potensi yang dicapai oleh suatu perusahaan yang dilihat dari aspek pemasaran, aspek penghimpunan dan penyuluran dana, teknologi maupun sumber daya manusia. Informasi kinerja keuangan diperlukan untuk menilai bagaimana perubahan dari potensi sumber daya ekonomi, yang mungkin dikendalikan

di masa depan dan untuk memprediksi kapasitas produksi dari sumber daya yang ada (Valentina, 2017).

Berikut ini adalah fenomena yang terjadi di beberapa perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 yang diukur menggunakan *Return On Asset* (ROA), dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut :

**Tabel 1.1**  
**Berikut Perkembangan Kinerja Keuangan (ROA) pada beberapa**  
**Sektor Perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek**  
**Indonesia Tahun 2016-2020**

Kode Perusahaan	Kinerja Keuangan (ROA)				
	2016	2017	2018	2019	2020
JRPT	0,12	0,11	0,07	0,09	0,08
MYRX	0,81	0,85	1,59	1,60	0,90
TARA	0,24	0,10	0,05	0,09	-1,15
RODA	1,78	1,15	0,01	0,12	0,04
CTRA	4,03	3,21	1,96	0,32	0,34

Sumber : (www.idx.co.id, 2021)

Keterangan yang ada pada tabel dapat disimpulkan bahwa pergerakan dari beberapa perusahaan dengan kinerja keuangan yang mengalami peningkatan dan penurunan atau disebut juga dengan fluktuasi di berbagai periode tercatat. Pada perusahaan di beberapa tahun tercatat pada umumnya kinerja keuangannya yang mengalami peningkatan di tahun 2016-2019 yaitu PT. Hanson Internasional, Tbk (MYRX). Sedangkan PT. Ciputra Development, Tbk (CTRA) mengalami penurunan dari tahun 2016-2019. Pada perusahaan PT. Pikko Land Development, Tbk (RODA) terjadi penurunan yang drastis pada tahun 2020 sebesar 0,04 sedangkan di tahun 2019 tingkat *return on asset* tercatat sebesar 0,12. Penurunan juga terjadi di beberapa

perusahaan tetapi tidak selalu mengalami penurunan setiap tahunnya, ada juga yang mengalami peningkatan pada perusahaan tersebut.

Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi naik turunnya kinerja keuangan sebuah perusahaan adalah struktur modal. Struktur modal merupakan rasio nilai utang terhadap nilai modal sendiri yang tercermin dalam laporan keuangan perusahaan akhir tahun (**Hirdinis, 2019**). Struktur modal dapat diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Jika DER semakin tinggi maka nilai perusahaan akan meningkat, selama DER tersebut belum mencapai titik optimumnya sesuai dengan *trade-off theory*. *Trade-off theory* juga menyatakan bahwa dengan meningkatnya DER dapat meningkatkan laba perusahaan, jika utang yang semakin meningkat digunakan dengan benar.

Menurut (**Sondakh et al., 2019**) struktur modal merupakan proporsi atau perbandingan dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan, apakah dengan cara menggunakan utang, ekuitas, atau dengan menerbitkan saham. Keputusan struktur modal meliputi pemilihan sumber dana baik yang berasal dari modal sendiri maupun modal asing dalam bentuk utang, kedua dana ini merupakan dana eksternal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan (**Ustiani, 2015**). Bagi perusahaan besar yang bergelut dalam bidang bisnis menggunakan utang sudah menjadi *trend* untuk mendanai aktivitas perusahaan, penggunaan utang semakin tinggi akan memberikan manfaat berupa penghematan pembayaran pajak dan meningkatkan keuntungan perlembar saham yang akan diterima oleh *stakeholder*.

Struktur modal muncul dikarenakan perusahaan yang ingin memenuhi kebutuhan sehari-harinya untuk beroperasi yang menggunakan aktiva dan sumber dana yang menimbulkan beban tetap yang berupa biaya penyusutan dari aktiva tetap, dan juga dapat meningkatkan *return* atau penghasilan bagi perusahaan atau pemegang saham (**Hasibuan et al., 2016**). Selain struktur modal, salah satu faktor yang dapat mempengaruhi naik turunnya nilai perusahaan adalah keputusan investasi.

Risiko bisnis merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keputusan manajer dalam menentukan kinerja keuangan perusahaan. Risiko bisnis adalah ketidakpastian yang dihadapi perusahaan dalam menjalankan kegiatan bisnisnya. Dalam suatu perusahaan, risiko bisnis meningkat jika menggunakan utang yang tinggi (**Meilyani et al., 2020**). Risiko bisnis adalah ketidakpastian yang dihadapi perusahaan dalam menjalankan bisnisnya. Risiko bisnis dalam artian berdiri sendiri adalah suatu fungsi dari ketidakpastian yang inheren di dalam proyeksi pengembalian atas modal yang diinvestasikan di dalam sebuah perusahaan.

Menurut (**Ginting, 2021**) risiko bisnis dapat mempengaruhi aktivitas operasional perusahaan, kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya, rasa percaya diri investor untuk melakukan investasi dan kemampuan perusahaan untuk memperoleh dana. Risiko bisnis adalah tingkat risiko yang inheren di dalam operasi perusahaan, jika perusahaan tidak mempergunakan hutang, perusahaan akan memiliki risiko bisnis yang kecil jika permintaan akan produk yang dihasilkannya stabil, jika harga-harga input dan produknya tetap relatif konstan, jika perusahaan dapat menyesuaikan harga-harganya dengan bebas jika terjadi peningkatan biaya, dan jika

sebagian besar biayanya adalah biaya variabel sehingga akan turun jika penjualan menurun.

Perusahaan dengan risiko bisnis yang tinggi cenderung menghindari pendanaan dengan menggunakan hutang dibandingkan dengan perusahaan dengan risiko bisnis yang lebih rendah. Menurut **(Turiastini & Darmayanti, 2018)** risiko bisnis adalah ketidakpastian mengenai proyeksi pengembalian atas aktiva pada masa mendatang. Risiko bisnis akan menggambarkan suatu kegagalan perusahaan yang mengakibatkan kerugian tak terduga yang akan dialami perusahaan. Risiko bisnis akan menggambarkan suatu kegagalan perusahaan yang mengakibatkan kerugian yang tak terduga dan ketidakberhasilan dari manajemen untuk memastikan pengembalian kepada perusahaan. Apabila risiko bisnis tinggi maka kinerja keuangan akan rendah **(Ramaiyanti et al., 2018)**.

Pertumbuhan Penjualan mencerminkan pencapaian perusahaan di masa lalu, dimana pertumbuhan penjualan digunakan untuk memprediksikan pencapaian perusahaan di masa depan. Pertumbuhan penjualan juga dapat menunjukkan daya saing perusahaan dalam pasar. Apabila pertumbuhan penjualan semakin meningkat, maka akan menambah laba yang besar bagi perusahaan. Namun apabila suatu perusahaan tidak menggunakan secara efisien total aset yang ada diperusahaan maka akan berdampak pada menurunnya tingkat pertumbuhan penjualan pada suatu perusahaan, yang akan mengakibatkan juga menurunnya tingkat kinerja keuangan didalam perusahaan **(Tasmil et al., 2019)**.

Jika hal ini dianggap sama, maka perusahaan yang memiliki pertumbuhan lebih cepat harus lebih mengendalikan diri dari pada modal eksternal. Selain itu, biaya emisi yang berkaitan dengan penjualan saham biasa akan melebihi biaya emisi yang terjadi ketika perusahaan menjual utang, mendorong perusahaan yang mengalami pertumbuhan pesat untuk lebih mengandalkan diri pada utang. Namun, pada waktu yang bersamaan, perusahaan tersebut sering kali menghadapi ketidakpastian yang lebih tinggi, cenderung akan menurunkan keinginan mereka untuk menggunakan utang (Arifin, 2017).

Kebijakan hutang juga menjadi faktor dalam peningkatan kinerja keuangan sebuah perusahaan. Menurut (Rambe, 2020) kebijakan hutang adalah kebijakan yang diambil pihak manajemen dalam rangka memperoleh sumber daya pembiayaan bagi perusahaan sehingga dapat digunakan untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan. Menurut (Fahmi, 2015) hutang adalah kewajiban (*liabilities*). Hutang merupakan kewajiban yang dimiliki oleh pihak perusahaan yang bersumber dari dana *eksternal* baik yang berasal dari sumber pinjaman perbankan, *leasing*, penjualan obligasi dan sejenisnya. Oleh karena itu, suatu kewajiban adalah suatu tindakan yang wajib dilaksanakan oleh perusahaan dan jika kewajiban tersebut tidak dilaksanakan secara tepat waktu akan memungkinkan bagi suatu perusahaan menerima sanksi atau akibat. Sanksi dan akibat yang diperoleh tersebut berbentuk pemindahan kepemilikan aset pada suatu saat.

Hutang sendiri diklasifikasikan menjadi dua yaitu *Short Term Debt* dan *Long Term Debt* (Fahmi, 2015). *Short Term Debt* (STD) atau hutang jangka pendek sering

disebut juga dengan hutang lancar (*current liabilities*).**(Wijaya & Fikri, 2019)** mengemukakan bahwa penegasan hutang lancar karena sumber hutang jangka pendek dipakai untuk mendanai kebutuhan-kebutuhan yang sifatnya mendukung aktifitas perusahaan yang segera dan tidak bisa ditunda. *Long Term Liabilities* (hutang jangka panjang) sering disebut juga hutang tidak lancar (*noncurrent liabilities*). Penyebutan hutang tidak lancar karena dana yang dipakai dari dana sumber hutang ini dipergunakan untuk membiayai kebutuhan yang bersifat jangka panjang. Alokasi pembiayaan jangka panjang biasanya bersifat *tangible asset* (asset yang bisa disentuh), dan memiliki nilai jual yang tinggi jika suatu saat dijual kembali.

Berdasarkan dari hasil penelitian terdahulu yang dilakukan **(Fajaryani & Suryani, 2018)** yang menyatakan bahwa Struktur Modal memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh **(Ariansya & Isynuwardhana, 2020)** yang menyatakan bahwa Struktur Modal memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Kinerja Keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh **(Kristianti, 2018)** yang menyatakan bahwa Struktur Modal memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh **(Valentina, 2017)** yang menyatakan bahwa Risiko Bisnis memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh **(Ramaiyanti et al., 2018)** yang menyatakan bahwa Risiko Bisnis memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh **(Turiastini & Darmayanti, 2018)** yang

menyatakan bahwa Risiko Bisnis memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh (**Putri & Wuryani, 2020**) yang menyatakan bahwa Pertumbuhan Penjualan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh (**Tasmil et al., 2019**) yang menyatakan bahwa Pertumbuhan Penjualan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh (**Valentina, 2017**) yang menyatakan bahwa Pertumbuhan Penjualan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh (**Rambe, 2020**) yang menyatakan bahwa Kebijakan Hutang memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh (**Wijaya & Fikri, 2019**) yang menyatakan bahwa Kebijakan Hutang memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh (**Muhharomi et al., 2021**) yang menyatakan bahwa Kebijakan Hutang memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan.

Dilihat dari uraian latar belakang masalah di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh struktur modal, Risiko bisnis, Pertumbuhan penjualan, Dan Kebijakan hutang Terhadap Kinerja keuangan Pada Perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2016-2020”**.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis dapat merumuskan identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Pertambahan populasi yang disertai tingginya taraf hidup dan kemudahan dalam memperoleh tempat tinggal nyaman membuat kebutuhan masyarakat akan perusahaan *property* yang semakin tinggi sehingga sangat menarik bagi para investor dalam melakukan investasi.
2. Masih adanya kendala dalam struktur modal investor untuk memulai investasi.
3. Struktur modal yang tidak optimal berpengaruh besar terhadap kinerja keuangan sebuah perusahaan.
4. Struktur modal yang berpengaruh langsung kepada keadaan perekonomian perusahaan.
5. Tidak stabilnya keadaan ekonomi yang dapat menimbulkan risiko-risiko bisnis.
6. Risiko bisnis yang sangat menjadi pengaruh pada peningkatan ataupun penurunan kinerja keuangan sebuah perusahaan.
7. Tidak stabilnya pertumbuhan penjualan dapat mempengaruhi keadaan keuangan perusahaan.
8. Pertumbuhan penjualan belum optimal sehingga berpengaruh buruk dalam pergerakan kinerja keuangan pada perusahaan.

9. Tidak stabilnya kebijakan hutang yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan.
10. Kebijakan hutang yang terjadi pada perusahaan *real estate and property* mengalami peningkatan dan penurunan dari tahun ke tahun yang akan mempengaruhi perkembangan kinerja keuangan perusahaan.

### **1.3 Batasan Masalah**

Agar terfokusnya penelitian ini maka penulis akan membatasi masalah ini dengan Struktur Modal ( $X_1$ ), Risiko Bisnis ( $X_2$ ), Pertumbuhan Penjualan ( $X_3$ ) dan Kebijakan Hutang ( $X_4$ ) terhadap Kinerja Keuangan ( $Y$ ) pada Perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020.

### **1.4 Rumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020?
2. Bagaimana pengaruh risiko bisnis terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020?

3. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020?
4. Bagaimana pengaruh kebijakan hutang terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020?
5. Bagaimana pengaruh struktur modal, risiko bisnis, pertumbuhan penjualan, dan kebijakan hutang terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020?

## **1.5 Tujuan Penelitian**

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh risiko bisnis terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020.

4. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan hutang terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020.
5. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal, risiko bisnis, pertumbuhan penjualan, dan kebijakan hutang terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan

Memberikan manfaat terkait langkah apa saja yang akan dilakukan pihak manajemen perusahaan untuk menstrukturkan modal, meminimalkan risiko bisnis, meningkatkan pertumbuhan penjualan, serta menghadapi bentuk kebijakan hutang yang berubah, sesuai prinsip-prinsip manajemen keuangan.

2. Bagi Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan yang akan memperkaya penelitian dan juga diharapkan dapat menjadi sumber informasi bagi ilmu pengetahuan yang akan datang dan sumber referensi bagi yang membutuhkan.

### 3. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan acuan dan referensi serta tambahan wawasan bagi peneliti selanjutnya dan juga sebagai bahan perbandingan bagi pihak yang melakukan penelitian dalam bidang yang sama.